

Anexă  
la HCJ Neamț nr. 85 din 29/03/2022

**DOCUMENTAȚIA  
PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE**



**OBIECTUL PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE:**  
*Închiriere spații din municipiul Roman*

**Județul Neamț prin Consiliul Județean Neamț  
Cod fiscal 2612839**

**Adresa: str. Alexandru cel Bun, nr. 27, Piatra Neamț, jud. Neamț  
Telefon : 0233212890/interior 261 (Serviciul Patrimoniu)**

## CUPRINS

1 – INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

2 – CAIETUL DE SARCINI

3 – INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE



4 – INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

5 – INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

6 – INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII, NATURA ȘI CUANTUMUL GARANȚIEI (MODELUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE)

# 1. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertele se elaborează în conformitate cu prevederile documentației de atribuire și se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul Consiliului Județean Neamț (str. Alexandru cel Bun nr.27 din municipiul Piatra Neamț), până la data limită precizată în anunțul licitației și vor avea caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului.

Oferta depusă la o altă adresă sau după expirarea datei limită pentru depunere se va returna nedeschisă.

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- documentele de identificare ale ofertantului (de la caz la caz – persoană fizică, persoană fizică autorizată, persoană juridică – inclusiv procură/delegație de reprezentare).
- acte doveditoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat cât și a taxelor și impozitelor locale (certificate fiscale - ANAF și primăria de domiciliu/reședință);
- 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.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.



## 2. CAIET DE SARCINI privind închirierea unor spații

### 1. Informații generale privind obiectul închirierii

#### 1.1. Descrierea și identificarea bunului care se închiriază

Spațiile proprietate privată a Județului Neamț, care se scot la licitație publică în vederea închirierii, se află în municipiul Roman, str. Ștefan cel Mare, nr. 246 (încintă fost Club Petrotub) și **totalizează 172,50 mp** suprafață utilă exclusivă, după cum urmează:

- camera 1, corp C4, parter, Su = 24,50 mp, valoare de inventar 48.703,31 lei.
- camera 8, corp C4, parter, Su = 25,00 mp, valoare de inventar 49.697,25 lei.
- camera 9, corp C4, parter, Su = 24,00 mp, valoare de inventar 47.709,36 lei.
- camera 11, corp C4, parter, Su = 24,50 mp, valoare de inventar 48.703,31 lei.
- camera 12, corp C4, parter, Su = 24,00 mp, valoare de inventar 47.709,36 lei.
- camera 21, corp C4, etaj, Su = 24,50 mp, valoare de inventar 48.703,31 lei.
- camera 23, corp C4, etaj, Su = 25,00 mp, valoare de inventar 49.697,25 lei.
- spațiu în suprafață de 1,00 mp, situat în holul principal de acces al corpului C6, parter (pentru amplasare automat cafea), valoare de inventar 5.317,75 lei..

În prezent spațiile se află în administrarea directă a Consiliului Județean Neamț, care are sediul în municipiul Piatra Neamț, str. Alexandru cel Bun nr.27, având calitatea de administrator al bunurilor din proprietatea județului Neamț.

#### 1.2. Destinația spațiilor care fac obiectul închirierii

Spațiile pot fi închiriate în diverse scopuri, după cum urmează:

- activități de tip prestări servicii
- activități de tip producție (nepoluante)
- activități de tip comerț (exclus alimentație publică)
- activități de tip spații administrative (birouri)

Fiecare spațiu va căpăta destinația/folosința conform dorinței persoanei care își va adjudeca spațiul, exprimată explicit în oferta depusă.

Conform RLU - PUG Roman, locația se situează în UTR nr.2, zona IS (zonă instituții și servicii publice), fără restricții sau interdicții de construire. Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent.

### 2. Condiții generale ale închirierii

Spațiile ce se închiriază beneficiază de posibilitatea racordării la utilitățile necesare și sunt libere de orice sarcini.

Spațiile care vor fi închiriate nu pot fi subînchiriate sau concesionate.

#### 2.1. Durata închirierii

Durata închirierii este de 5 (cinci) ani, începând cu data însușirii contractului de închiriere de către ambele părți.

## 2.2. Chiria minimă și alte obligații fiscale

**Chiria minimă datorată este stabilită funcție de destinația/folosința spațiilor, după cum urmează :**

- ✓ **Activități de tip prestări servicii : 3,50 euro/mp/lună**
- ✓ **Activități de tip spații administrative (birouri) : 3,50 euro/mp/lună**
- ✓ **Activități de tip comerț (exclus alimentație publică) : 5,00 euro/mp/lună**
- ✓ **Activități de tip mică producție (nepoluante) : 1,80 euro/mp/lună**

Aceasta a fost determinată prin Raportul de evaluare nr.80 din 10.03.2022 elaborat de SC Eval Consulting SRL Piatra Neamț (expert evaluator atestat ANEVAR – ing. Stingu Cătălin).

În termen de (cel mult) 5 zile de la data încheierii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă ce reprezintă contravaloarea a 2 chirii lunare, în contul indicat de proprietar.



## 3. Condiții de valabilitate a ofertei

Ofertele vor fi valabile timp de 30 de zile de la data limită de depunere a lor.

Ofertele valabile sunt cele pentru care s-a oferit cel puțin pretul minim al închirierii (funcție de destinația spațiului, conform pct. 2.2 din prezentul caiet de sarcini) și pentru care ofertantul este eligibil (s-a făcut dovada achitării impozitelor și taxelor la bugetul de stat și cel local).

## 4. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere

- Contractul de închiriere încetează de drept la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute în contract. În cazul prelungirii contractului de închiriere, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.
- Proprietarul poate denunța unilateral contractul de închiriere în cazul în care interesul național sau local o impune, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată. În această situație, proprietarul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de închiriere și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură. Părțile vor stabili cuantumul despăgubirilor datorate chiriașului și modul de plată a acestora. În caz de dezacord acestea se stabilesc de către instanță.
- În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de închiriere sau al incapacității îndeplinirii acestora.
- În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, acesta va notifica proprietarul, în cel mult 3 zile de la dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la închiriere.

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

Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți, care să depună oferte valabile.

Plicurile, închise și sigilate, se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în *Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor*.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute în *Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor*.

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

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal 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 al închirierii.

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

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

În baza procesului-verbal, 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, autoritatea contractantă informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea proprietarului în termen de 4 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în documentația de atribuire.

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

Pe baza evaluării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa și pe ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.



#### 4. CRITERIILE DE ATRIBUIRE A ÎNCHIRIERII

4.1 Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare nivel al chiriei.

4.2 În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se face în funcție de oferta care a fost prima înregistrată și doar în condițiile în care ofertele egale propun destinații similare spațiilor (din aceeași categorie din cele 4 admise, conform pct. 1.2 din prezentul caiet de sarcini). În oricare altă situație, criteriul care se aplică este cel anterior (chiria cea mai mare).

#### 5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC



În situația în care divergențele nu pot fi eliminate pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul proprietarului, respectiv Tribunalul Neamț.

Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a curții de apel, conform prevederilor legale.

## 6. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE SPAȚIU

Încheiat între **JUDEȚUL NEAMȚ** prin **CONSILIUL JUDEȚEAN NEAMȚ**, cu sediul în municipiul Piatra Neamț, str. Alexandru cel Bun nr. 27, în calitate de proprietar, reprezentat prin **dl. Ionel ARSENE** în calitate de președinte, pe de o parte

și

....., cu sediul social în ..... în calitate de beneficiar (chiriaș), reprezentată prin ..... în calitate de ..... pe de altă parte,

În baza prevederilor Hotărârii Consiliului Județean Neamț nr. .... se încheie următorul contract de închiriere:



**Art.1.** – Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea unui spațiu în municipiul Roman, str. Ștefan cel Mare, nr. 246 (incintă fost *Club Petrotub*), respectiv ....., aparținând domeniului privat județean, în scopul .....

**Art.2.**– Durata prezentului contract este de 5 (cinci) ani, începând cu data însușirii prezentului contract de către ambele părți.

**Art.3.**– Prețul de închiriere spațiu este contravaloarea în lei a .... EURO/mp/lună, respectiv ..... EURO/lună pentru întreg spațiul.

Plata se face în lei în contul RO58TREZ49121A300530XXX deschis la Trezoreria Piatra Neamț. Plata dreptului de utilizare se face lunar, până la sfârșitul lunii pentru care s-a emis factura, la cursul BNR din ziua facturării. Factura se emite în prima zi lucrătoare a fiecărei luni.

**Art.4.- (1)** – ..... (titularul dreptului de închiriere) are următoarele drepturi și obligații:

- să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele și actele juridice săvârșite;
- să plătească sumele, în cuantum și la termenele stabilite la art.3;
- să constituie garanția, în cuantum de 2 plăți lunare, conform art.6;
- să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului (spațiului) pentru care s-a constituit dreptul de închiriere în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere spațiu, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;



- să utilizeze bunul doar în conformitate cu destinația spațiului menționată în ofertă. Bunul nu poate fi utilizat (gratuit sau contracost) în beneficiul unor terțe persoane. Dreptul de utilizare nu este transmisibil unor alte persoane.
- să achite contravaloarea utilităților aferente funcționării spațiului.
- să obțină consimțământul proprietarului (Consiliului Județean Neamț) pentru realizarea oricărei intervenții asupra spațiului, care necesită eliberarea unei autorizații de construire în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, cu modificările și completările ulterioare;
- să înștiințeze proprietarul cu privire la orice tulburare adusă dreptului de proprietate, precum și la existența unor cauze sau iminenta producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatarea bunului;
- să permită proprietarului vizitarea locației în vederea verificării modului în care bunul este folosit;
- să mențină spațiul în bună stare, comportându-se ca un bun proprietar (să întrețină imobilele și să le mențină în stare de funcționare, conform destinației acestora, pe cheltuiala sa).
- să dispună toate măsurile necesare din punct de vedere al protecției bunului privind situațiile de urgență.

(2) În momentul neplății sumelor până cel târziu la data de 15 a lunii următoare încasării vor fi percepute majorări de întârziere de 1% din quantumul obligațiilor neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență. Neplata sumelor privind obligațiile contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul proprietarului la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere spațiu este obligat să reîntregească garanția.

**Art.5. – Județul Neamț** (titularul dreptului de proprietate) are următoarele drepturi și obligații:

- să încaseze sumele, în conformitate cu dispozițiile prezentului contract de închiriere spațiu;
- să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere spațiu (conform art. 6 din prezentul contract). În caz contrar, titularul dreptului de proprietate, este obligat să restituie garanția, în termen de maximum 15 zile de la încetarea contractului;
- să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere spațiu și respectarea condițiilor contractului, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere spațiu, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul contractului.

**Art.6. –** În termen de maxim 5 (cinci) zile de la data semnării prezentului contract de către ambele părți, beneficiarul va constitui un fond de garanție reprezentând contravaloarea a 2 plăți lunare. Sumele se vor vira în contul nr. RO55TREZ4915006XXX000151 deschis la Trezoreria Piatra Neamț.

Proprietarul spațiului este îndreptățit să execute acest fond începând cu prima zi a celei de-a 3(treia) luni pentru care beneficiarul nu și-a onorat obligațiile financiare (neplata sumelor timp de 2 luni consecutiv).

**Art.7. – (1)** Încetarea contractului se poate face la termen (la expirarea duratei de valabilitate, prevăzută la art. 2).

(2) De asemenea, contractul poate înceta prin acordul celor două părți, înainte de termen.

(3) Rezilierea contractului se poate face unilateral pentru neplata sumelor timp de 3 luni consecutiv.

**Art.8. – (1)** Părțile convin ca toate neînțelegerile privind valabilitatea contractului sau cele privind interpretarea, executarea ori încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă în termen de 15 zile lucrătoare de la intervenirea acestora.

(2) Dacă după acest termen părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală fiecare parte poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești competente.

Contractul de închiriere spațiu se încheie în 2 (două) exemplare originale, 1 (unu) pentru Consiliul Județean Neamț și 1 (unu) pentru .....

