

Anexă
la HCJ Neamț nr. ~~106~~ din21/04/2022

**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 PREZENTAREA 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 pe plicul exterior data și ora primirii (înregistrării).

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 bunurilor care se închiriază

- ✓ Spațiul proprietate privată a Județului Neamț, care se află în municipiul Roman, str.Ștefan cel Mare, bl.15 (M”), la parterul blocului, are destinația dată la construirea blocului de spațiu comercial. Din punct de vedere cadastral, acesta este identificat cu NC 463/34/1, înscris în Cartea Funciară nr.50683-C1-U16/UAT Roman.și **totalizează 184,38 mp suprafață utilă exclusivă**, fiind alcătuit din trei încăperi, două holuri și un grup social. Planul de amplasament și delimitare a bunului imobil precum și releveul spațiului sunt prevăzute în anexele nr.1 respectiv nr.2 ale prezentului caiet de sarcini. Bunul are o valoare de inventar de 261.994,00 lei și nr. de inventar 01665.
- ✓ Cele 2 construcții (garaje), proprietate privată a Județului Neamț, care se află în municipiul Roman, str.Ștefan cel Mare, nr.246 (incintă fost *Club Petrotub*), sunt identificate, din punct de vedere cadastral, cu NC 421-C8 și 421-C12 (CF nr.56951 Roman) și **totalizează 32 mp suprafață construită (16 mp/garaj, o singură încăpere/garaj)**. Planul de amplasament și delimitare a acestor imobile este prevăzut în anexa nr.3 a prezentului caiet de sarcini. Bunurile au o valoare de inventar de 28.368,00 lei (14.184,00 lei/garaj) și nr. de inventar 01673 și 01677.

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

Spațiul amplasat la parterul blocului poate fi închiriat 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)

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

Cele două construcții cu funcțiunea garaje vor fi scoase la licitație separat, cu păstrarea destinației acestora, respectiv garaje auto.

Conform RLU - PUG Roman, locațiile se situează în UTR nr.1 (parterul blocului) și UTR nr.2 (garajele), zone IS (zone 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 racordări la utilitățile existente în zonă 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 semnării contractului de închiriere de către ambele părți.



2.2. Chiria minimă și alte obligații fiscale

Chiria minimă datorată, pentru închirierea spațiului de la parterul blocului, este stabilită funcție de destinația/folosința spațiilor, după cum urmează :

- ✓ **Activități de tip prestări servicii : 6,00 euro/mp/lună**
- ✓ **Activități de tip spații administrative (birouri) : 6,00 euro/mp/lună**
- ✓ **Activități de tip comerț (exclus alimentație publică) : 7,50 euro/mp/lună**
- ✓ **Activități de tip mică producție (nepoluante) : 3,20 euro/mp/lună**

Chiria minimă datorată, pentru închirierea garajelor, este de 2,00 euro/mp/lună.

Acestea au fost determinate prin Raportul de evaluare nr.134 din 12.04.2022 elaborat de SC Eval Consulting SRL Piatra Neamț (expert evaluator atestat ANEVAR – ing. Stîngu 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

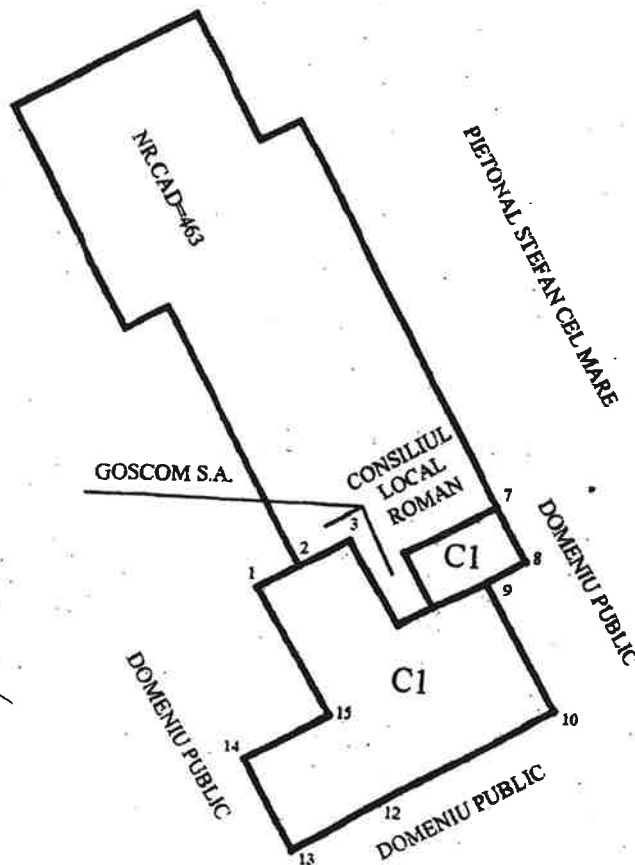


Anexa nr.1
la Caietul de sarcini



INTRAVILAN ROMAN
SCARA 1:500

Județul : NEAMȚ
Teritoriul adm : ROMAN
Cod SIRUTA : 120860
Adresă imobil
Str. Ștefan cel Mare, bloc 15.
Nr.cadastral al bunului imobil : 463/34/1



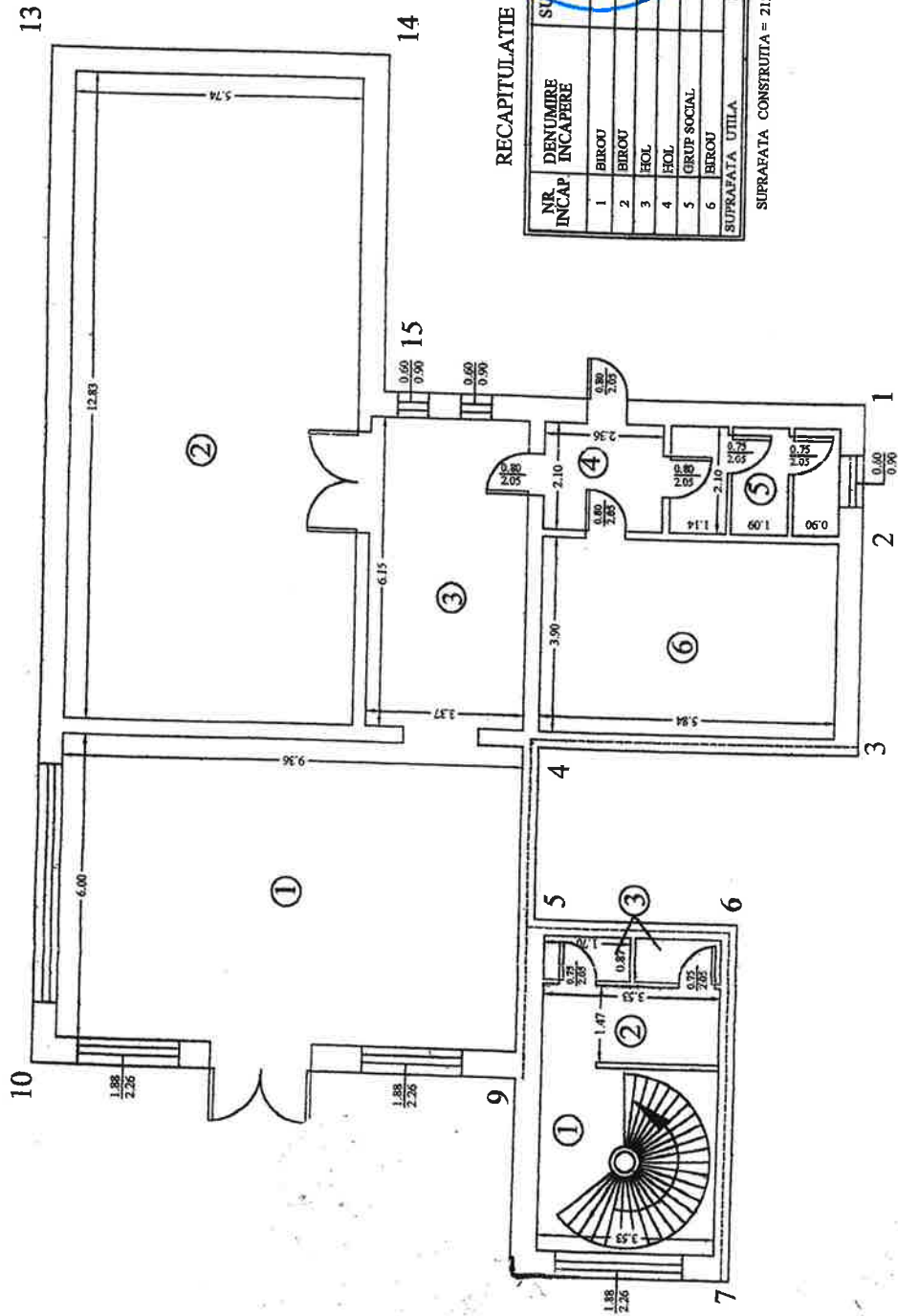
PLAN DE AMPLASAMENT A BUNULUI IMOBIL

O.N.C.G.C.
OFICIUL JUDEȚEAN DE CADASTRU, GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE NEAMȚ
Nr. înreg. 2/9746 data 24 SEP 2002
VERIFICAT ȘI RECEPTIONAT
Inspector Ing. Ștefan C. Zaharia

RELEVEU SPATIU COMERCIAL (parter II)
 MUNICIPIUL ROMAN
 SCARA 1 : 100

Judetul **NEAMT**
 Teritoriul adm. **ROMAN**
 Cod SIRUTA **120860**
 Adresa imobilului
Pietonal Stefan cel Mare, bl. 15, parter I

Anexa nr.2
la Caietul de sarcini



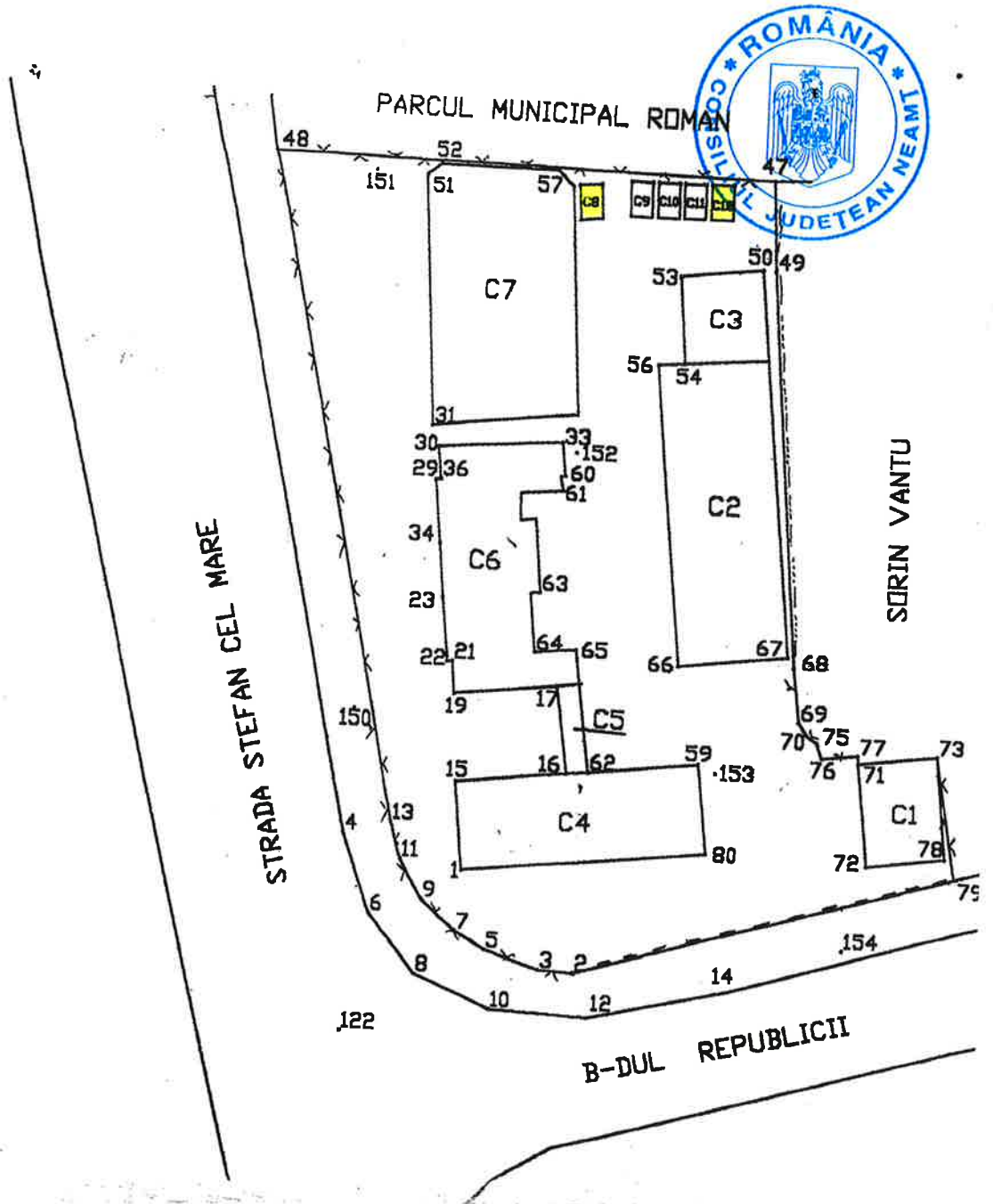
RECAPITULATIE

NR. INCAP.	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA UTILA (mp)
1	BIROU	16
2	BIROU	17,64
3	HOL	5,00
4	HOL	5,00
5	GRUP SOCIAL	6,11
6	BIROU	22,78
SUPRAFATA UTILA		184,38

SUPRAFATA CONSTRUITA = 215,10 mp

O.N.C.G.C.
 OFICIUL JUDETEAN DE CADASTRU, GEODEZIE SI CARTOGRAFIE NEAMT
 Nr. Inreg. **2/948** data **7.4 SEP 2007**
 VERIFICAT SI RECEPTIONAT
 Inspector Ing. Stefan C. Zaharia

**Anexa nr.3
la Caietul de sarcini**



PLAN DE AMPLASAMENT
Municipiul Roman, str.Ştefan cel Mare, nr.246
(incintă fost Club PETROTUB)

 **Garaje ce fac obiectul închirierii (C8 şi C12)**

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 clasați 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 cărui 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,, 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 iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării 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 acestora din garanție. Titularul dreptului de închiriere spațiu este obligat să reîntrească 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

