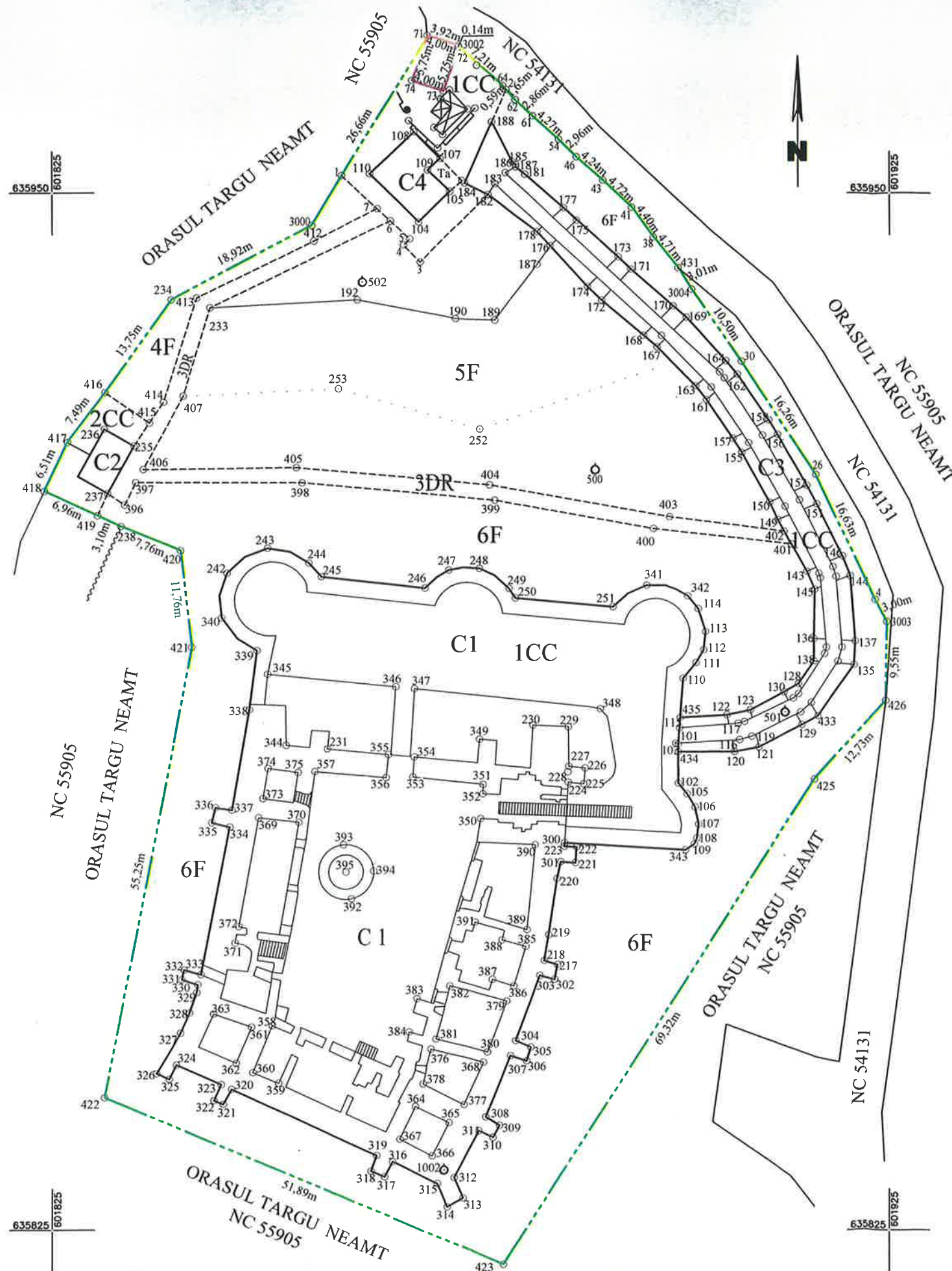


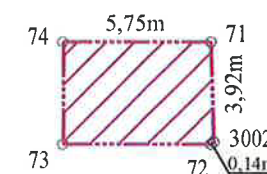


m. 1 la HCT Neamț
19.06.2025



LEGENDA:

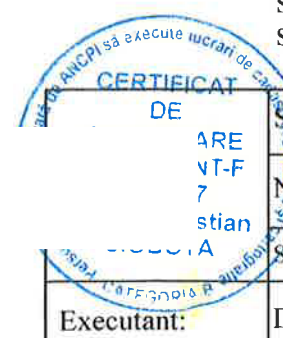
- limita proprietate
- puncte pe contur si de detaliu
- categorie de folosinta
- Cetatea Neamtului
- Pod acces cetatea
- Constructii anexe



Suprafata propusa pentru inchiriere $S = 23 \text{ m.p.}$

Planul se va utiliza in scopul solicitat, respectiv pentru inchiriere teren

Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970
Sistem de referinta Marea Neagra 1975



Scara	1 : 500	Beneficiar:	JUDETUL NEAMT
Nume	CIOBOTĂ N. Cristian	Amplasament:	Intravilan oras Targu Neamt, str. Aleea Cetatii nr. 1, punct Cetate, judetul Neamt NC 50582
Semnatura		Titlu proiect:	Propunere inchiriere teren
Data	17.06.2025	Titlu plansa:	PLAN DE SITUATIE



Anexa nr.2

la H.C.J. Neamț nr. 191 din30.06.2025

DOCUMENTAȚIA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

OBIECTUL PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE:
Teren în incinta obiectivului turistic *Cetatea Neamț*

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 (FIȘA DE DATE A PROCEDURII)

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 unui teren**

1. Informații generale privind obiectul închirierii

1.1. Descrierea și identificarea bunului care se închiriază

Terenul, proprietate publică a Județului Neamț, care se scoate la licitație publică în vederea închirierii, se află situat în intravilanul orașul Târgu Neamț, str. Aleea Cetății, nr.1 (incintă monument istoric de importanță națională *Cetatea Neamț*, cod LMI NT-II-m-A-10707).



Acesta are o suprafață de 23 mp, are categoria de folosință curți – construcții și reprezintă o cotă – parte din mijlocul fix – teren (suprafață totală 8.900 mp), cuprins în *Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public al Județului Neamț*, cu numărul de inventar A7 00299, identificat cu NC 50582, înscris în Cartea Funciară Târgu Neamț cu nr.50582. Terenul care face obiectul închirierii are o valoare de inventar de 1.830,76 lei.

Un plan de situație privind amplasamentul acestuia poate fi regăsit ca și anexă a modelului de contract de închiriere.

În prezent terenul se află în administrarea Complexului Muzeal Național Neamț, conform prevederilor HCJ Neamț nr.120/2019 și a Protocolului aferent nr.11671/105/2019.

1.2. Destinația terenului care face obiectul închirierii

Se are în vedere utilizarea acestuia, respectiv amplasarea unor construcții și/sau amenajări cu caracter provizoriu (utilizare temporară/sezonieră, anual în perioada 01 mai – 30 septembrie), în scopul comercializării unor produse alimentare (sandwich-uri, cafea, apă minerală, băuturi răcoritoare (exclus alcool), înghețată, produse de cofetărie – patiserie, etc.).

Conform RLU - PUG Târgu Neamț, locația se situează în UTR nr.3 *Sub Cetate*, zona II.2.IS (zonă pentru instituții publice și servicii), subzona II.2.4 (unități pentru turism), fără interdicții de construire.

2. Condiții generale ale închirierii

Terenul ce se închiriază beneficiază de posibilitatea racordării la utilitățile necesare și este liber de orice sarcini.

Terenul care va fi închiriat nu poate fi subînchiriat sau concesiionat.

2.1. Durata închirierii

Durata închirierii este de 10 (zece) 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 terenului și are valoarea de 5,60 euro/mp/lună, respectiv 128,80 euro/lună pentru întreaga suprafață de 23 mp. Aceasta a fost determinată prin Raportul de evaluare nr.230 din 18.06.2025 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 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

- a) 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.
- b) 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.
- c) În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de închiriere sau al incapacității îndeplinirii acestora.
- d) 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.

5. Alte condiții

Licitația va avea loc în termen de 30 zile de la data adoptării hotărârii de aprobare a închirierii. În caz de neajudecare, licitația se va repeta, în aceeași termeni și condiții, la un interval de minim 30 zile.

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 momentul depunerii ofertelor (va fi preferată oferta care a fost mai întâi înregistrată la Registratura CJ Neamț).

5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC



În situația în care divergențele nu pot fi eliminate pe cale amabilă, 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 TEREN

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. Daniel – Vasilică HARPA** 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. și a Hotărârii de adjudecare a licitației publice nr., se încheie următorul contract de închiriere :

Art.1. – Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea unui teren, în suprafață de 23 mp, situat în orașul Târgu Neamț, str.Cetății, nr.1 (încintă *Cetatea Neamț*), imobil aparținând domeniului public județean, identificat conform planului de situație (anexa nr.1 la hotărârea de aprobare a închirierii), în scopul comercializării unor produse alimentare (sandwich-uri, cafea, apă minerală, băuturi răcoritoare (exclus alcool), înghețată, produse de cofetărie – patiserie, etc.).

Art.2. – Durata prezentului contract este de 10 (zece) ani, începând cu data însușirii prezentului contract de către ambele părți. Contractul va produce efecte anual doar în perioada sezonului estival, respectiv de la 01 mai până la 30 septembrie a fiecărui an din cei zece. În perioada 01 octombrie – 30 aprilie nu se vor desfășura activități comerciale pe terenul în speță.

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

Plata se face în lei în contul RO58TREZ49121A300530XXXX deschis la Trezoreria Piatra Neamț. Plata dreptului de utilizare teren 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 cuantumul 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 necesare, în vederea menținerii bunului 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, în starea avută la data preluării;
- să utilizeze bunul doar în conformitate cu destinația 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 punctului de desfacere a produselor de cofetărie - patiserie.
- să obțină consimțământul proprietarului (Consiliului Județean Neamț) pentru realizarea oricărei intervenții asupra terenului, 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 terenul în bună stare, comportându-se ca un bun proprietar (să îl întrețină, 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, 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 acestuia 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;
- să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere (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 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, 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 terenului 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 sau ca urmare a unui interes public județean imediat.

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

Proprietar,

Chiriaș,