



JUDETUL NEAMT
ORAȘUL TÂRGU- NEAMT
Telefon 0233/790245/ 0751028118 , Fax 02337901008;
Adresa: B-dul Ștefan cel Mare, nr.62, Târgu- Neamț, Jud. Neamț;
E- Mail :tgnt@primariatgneamt.ro

CAIET DE SARCINI

I. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL INCHIRIERII

- 1.1. Obiectul inchirierii il reprezinta un teren in suprafata totala de 3507 mp, aflat in orasul Târgu- Neamț, strada Română, teren apartinand domeniului privat al orasului Târgu- Neamț, in vederea desfasurarii activitatii de procesarea lemnului.
- 1.2. Terenul este supus inchirierii potrivit prevederilor Regulamentului privind inchirierea prin licitatie publica a bunurilor imobile (teren si constructii), apartinand domeniului public si privat. Utilizarea suprafetei respective reprezinta o axa prioritara a autoritatii locale, fiind in corelatie directa cu suplimentarea veniturilor bugetului local.
- 1.3. Pentru terenul care se inchiriaza, chiriasul are obligatia de a exploata in mod direct bunul ce face obiectul inchirierii, sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor proprietate publica.

II. OBIECTUL INCHIRIERII SI CONDITII PRIVIND INCHEIEREA CONTRACTULUI

- 2.1 Terenul in suprafata de 3507 mp, apartinand domeniului privat al orasului Târgu- Neamț se afla in strada Română si se inchiriaza in vederea desfasurarii activitatii de procesarea lemnului.
- 2.2. Fiecare participant poate depune doar o singura oferta pentru terenul in suprafata de 3507 mp . Pentru oferta depusa se va plati atat **taxa de participare de 700 lei** cat si **garantia de participare care este in valoare de 1000 lei.**
- 2.3. **Caietul de sarcini** impreuna cu instructiunile privind organizarea si desfasurarea procedurii de licitatie se pun in vanzare cu pretul de 100 lei.

III. SCOPUL INCHIRIERII :

- 3.1. Terenul propus este scos la inchiriere prin licitatie publica in vederea desfasurarii activitatii de procesarea lemnului si se afla situat in strada Română, apartinand domeniului privat al orasului Târgu- Neamț, cu categoria de folosinta curti constructii.

IV. CONDITII OBLIGATORII PRIVIND EXPLOATAREA ÎNCHIRIERII:

- 4.1. Terenul ce face obiectul inchirierii prin licitatie publica deschisa, avand categoria de folosinta curti constructii, se inchiriaza in vederea desfasurarii activitatii de procesarea lemnului.
- 4.2. Nerespectarea acestei prevederi da dreptul locatorului sa rezilieze unilateral contractul de inchiriere dupa o preavizare de 30 zile.
- 4.3. Chiriasul este obligat sa suporte toate cheltuielile cu privire la indeplinirea contractului de inchiriere, precum si alte cheltuieli.
- 4.4. Deasemeni vor respecta toate legile in vigoare cu privire la obiectul inchirierii.
- 4.5. Odata cu semnarea contractului, chiriasul are obligatia sa respecte toate prevederile si procedurile ce decurg din legislatia privind protectia mediului.
- 4.6. Chiriasul nu poate nu poate subinchiria sau cesiona, in tot sau in parte, terenul si lucrarile ce fac obiectul contractului de inchiriere.
- 4.7. Chiriasul este obligat sa intrebuinteze bunul imobil - terenul - potrivit destinatiei sale.
- 4.8. Chiriasul trebuie sa obtina, daca este cazul, autorizatiile si/sau avizele necesare scopului pentru care se inchiriaza suprafata de teren si sa respecte conditiile impuse prin acordarea avizelor.
- 4.9. Proprietarul are dreptul ca prin imputericitiile sai sa controleze modul cum este folosit si intretinut de catre chirias, terenul inchiriat si sa ia masurile ce se impun in vederea unei bune intretineri si folosirii judicioase, potrivit destinatiei stabilite in cadrul licitatiei.
- 4.10. Terenul inchiriat va fi folosit in regim de continuitate si permanent pentru scopul in care a fost inchiriat, iar eventualele schimbari de destinatie sunt interzise.



- 4.11. La încetarea contractului de închiriere prin atingere la termen, chiriasul este obligat să restituie proprietarului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, fără nici o pretenție de despăgubire.
- 4.12. În cazul în care chiriasul sesizează existența unor cauze sau iminenta producerea unor evenimente care să conducă la indisponibilitatea folosirii terenului închiriat, va notifica de îndată acest fapt proprietarului în vederea luării măsurilor ce se impun pentru exploatarea acestuia în regim de continuitate.
- 4.13. Să permită examinarea bunului, de către proprietar, la intervale de timp rezonabile în raport cu natura și destinația bunului, precum și de către cei care doresc să-l închirieze după încetarea prezentului contract, fără ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței bunului;
- 4.14. Chiriasul este obligat să respecte prevederile Ordinului nr. 163/2007 pentru aprobarea normelor de apărare împotriva incendiilor și pe cele ale Ordinului nr. 14/2009 pentru aprobarea Dispozițiilor generale de apărare împotriva incendiilor la amenajări temporare în spații închise sau în aer liber; precum și Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor.
- 4.15. Chiriasul are obligația să plătească taxa pe terenul închiriat, conform art. 455 alin. 2 din Legea nr. 227/2015.
- 4.16. Chiriasul răspunde pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, dacă nu dovedește cazuri ce au survenit fortuit;
- 4.17. Prin activitatea ce o va presta, chiriasul nu va perturba liniștea și ordinea publică a celor din jur.

V. DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE :

5.1. Durata contractului de închiriere este de **25 ani**, cu posibilitate de prelungire prin act adițional, cu încă jumătate din durata sa inițială.

VI. CHIRIA

- 6.1. Pretul minim de pornire a licitației este suma de **5,00 lei / mp/an**, plătit de la data încheierii contractului, conform HCL nr. 251 / 21.11.2018.
- 6.2. Criteriul de atribuire a închirierii este nivelul cel mai mare a chiriei oferit de către ofertanți. În cazul în care ofertele sunt similare, departajarea se va face prin completarea din nou a formularului de oferta financiară F6 în plic închis. În cazul procedurii de negociere directă departajarea se va face prin completarea din nou a formularului de oferta financiară F6 în plic închis. Chiria se va plăti lunar, modalitatea de plată fiind stabilită ulterior prin contract.
- 6.3. În cazul în care chiria nu este plătită timp de 3 luni de la data scadenței, contractul de închiriere se va rezilia automat, fără preaviz.
- 6.4. Modalitățile și termenele de plată se stabilesc de comun acord cu părțile prin contractul de închiriere.
- 6.5. Chiriasul este de drept în întârziere în cazul în care termenul scadent convenit pentru plata chiriei s-a împlinit fără ca această obligație să fi fost executată. Executarea cu întârziere a obligației de plată a chiriei atrage obligația la plata de penalități de întârziere conform legilor în vigoare, calculate la suma datorată și neplatită.
- 6.6. Pentru anii fiscali următori, chiria se va indexa în funcție de indicii de inflație aferenți anului fiscal respectiv și în funcție de HCL aprobat de Consiliul Local privind taxele de închiriere pentru fiecare an.
- 6.7. Chiria obținută din închiriere va reprezenta venit la bugetul local.

VII. GARANȚII

- 7.1. Pentru a participa la licitația privind închirierea acestui teren, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, persoanele interesate, vor depune în contul Proprietarului - orașul Târgu-Neamț **RO75TREZ49321360250XXXXX** deschis la Trezoreria Târgu-Neamț sau la casieria instituției, o taxă de participare în valoare de **700 lei** (se achită de fiecare ofertant în parte și nu se va restitui niciunui dintre ofertanți) și o garanție de participare care este de **1000 de lei** (cont **RO63TREZ4935006XXX000077**).
- 7.2. Fiecare ofertant este obligat să depună garanția de participare pentru terenul pentru care oferă oferta.
- 7.3. Ofertanților necastigați li se va restitui garanția de participare, la cerere, după data încheierii contractului de închiriere cu ofertantul castigator. Durata de valabilitate a garanției de participare este de 90 zile de la data primirii ofertelor.
- 7.4. Autoritatea contractantă va rămâne cu garanția pentru participare, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:
 - a) își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
 - b) oferta sa fiind stabilită castigătoare, nu constituie garanția de bună execuție în perioada de valabilitate a ofertei.

c) oferta sa fiind stabilita castigatoare, nu se prezinta la data stabilita pentru incheierea contractului de inchiriere sau daca refuza incheierea contractului.

7.5. Garantia de participare se va prezenta in original , de catre toti ofertantii, la Primaria Orasului Târgu -Neamt atasata la formularul F1« Scrisoare de inaintare ».

7.6. Ofertele care nu sunt insotite de garantia de participare, in cuantumul, forma si avand perioada de valabilitate solicitata in documentatia de atribuire, vor fi respinse in cadrul sedintei de deschidere a ofertelor.

7.7. Perioada de valabilitate a garantiei de participare este cel putin egala cu perioada de valabilitate a ofertei - 90 de zile de la data limita stabilita pentru depunerea ofertelor.

7.8. In cazul unei contestatii depuse si respinse de catre organele abilitate sa solutioneze contestatia, autoritatea contractanta va retine contestatorului garantia de participare.

7.9. Ofertantului castigator i se va restitui garantia de participare, numai dupa constituirea garantiei de buna executie.

IX. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE LOCATAR IN DERULAREA INCHIRIERII:

8.1. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locatar in derularea inchirierii sunt:

a) bunuri de retur - sunt bunurile care revin pe deplin drept, gratuit si libere de orice sarcini proprietarului, la incetarea contractului de inchiriere. Sunt bunuri de retur, bunurile care fac obiectul inchirierii- terenul in suprafata de 3507 mp.

X. OBLIGATIILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI SI PROTECTIA MUNCII

9.1 Chiriasul este obligat sa ia toate masurile pentru protectia mediului si protectia muncii.

XI. CONDITIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE INDEPLINEASCA OFERTELE

10.1 La licitatie participa persoane fizice sau juridice, avand nationalitate romana sau straina.

10.2 Ofertele se redacteaza in limba romana.

10.3 Ofertantii transmit ofertele intr-un plic sigilat,, care se inregistreaza in ordinea primirii lor, in registrul "Oferte", precizandu-se data si ora.

10.4. Pe plic se va indica obiectul inchirierii , respectiv inchirierea terenului in suprafata de 3507 mp, si dovada platii garantiei pentru participare - Chitanta sau OP atasate de Formularul – Scrisoare de inaintare - FI.

-Plicul va trebui să conțină:

- declaratie de participare, semnate de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari - Formular F2
- fisa cu informatii privind ofertantul - Formular F3
- dovada platii garantiei pentru participare - Chitanta sau OP atasate de Formularul - Scrisoare de inaintare - in afara plicului.- Formular FI
- Acord de asociere - Formular F4
- Declaratie privind incadrarea intreprinderii in categoria intreprinderilor mici si mijlocii –F5
- Formular de oferta financiara - Formular F6
- Declaratie privind calitatea de participant la procedura - Formular F7
- acte doveditoare privind intrarea in posesia caietului de sarcini - Chitanta
- acte doveditoare privind taxa de participare la licitatie - Chitanta.
- Act constitutiv, statut - copie conform cu originalul- pentru persoane juridice.
- Certificat de inregistrare CUI - copie conform cu originalul- pentru persoane juridice.
- Copie de pe cartea de identitate - pentru persoane fizice.

Ofertele vor fi numerotate, semnate si stampilate pe fiecare pagina de reprezentantul/reprezentantii autorizati corespunzator sa angajeze ofertantul in contract. Selectia de oferte se va desfasura pe loturi, terenurile fiind licitate separat.

- Act constitutiv, statut,- copie conform cu originalul - pentru persoane juridice.
- Certificat de inregistrare CUI - copie conform cu originalul- pentru persoane juridice.
- Autorizatie de functionare - copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizata(daca este cazul).
- Copie de pe cartea de identitate - pentru persoane fizice.
- Declaratie pe propria raspundere a reprezentantului legal al societatii comerciale din care sa rezulte ca societatea nu se afla in reorganizare judiciar sau faliment- pentru persoane juridice.
- Certificat de atestare fiscala privind plata obligatiilor catre bugetul general consolidat de stat eliberat

- de A.N.A.F. din care sa reiasa faptul ca ofertantul nu are datorii catre Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, in original sau copie legalizata (pentru persoane juridice/ fizice autorizate).
- g) Certificat privind plata obligatiilor catre bugetul local eliberat de catre Directia de specialitate din cadrul Primariilor in a caror raza teritoriala activeaza ofertantul din care sa reiasa ca ofertantul nu are obligatii restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, in original sau copie legalizata.
- h) Ultimul Bilant Contabil- semnat, parafat si inregistrat la administratia financiara.
- i) Cazier fiscal
- j) Procura pentru persoane imputernicite sa participe la licitatie.



In cazul in care ofertantul va delega un reprezentant la sedinta de deschidere a ofertelor atunci acesta va prezenta autoritatii contractante o imputernicire din partea ofertantului precum si o copie dupa actul de identitate.

Nu pot participa la licitatie persoanele care sunt:

- a) in stare de faliment ori lichidare, afacerile ii sunt administrate de un judecator-sindic sau activitatile sale comerciale sunt suspendate ori fac obiectul unui aranjament cu creditorii, sau este intr-o situatie similara cu cele anterioare, reglementata prin lege;
- b) fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa in una dintre situatiile prevazute la pct. a);
- c) a avut litigii cu Autoritatile Administratiei Publice Locale si i s-a dovedit culpa prin hotarare judecatoreasca;
- d) a constituit obiectul unui act administrativ de evacuare sau a unui titlu executoriu, pentru recuperarea unor sume;
- e) a prezentat documente falsificate pentru inscrierea la licitatiile anterioare organizate de Primaria orasului Târgu- Neamt;
- f) a participat la alte licitatii publice pentru inchiriere spatii comerciale sau terenuri, a adjudecat, dar a refuzat incheierea contractului de inchiriere ;
- g) a detinut un contract de inchiriere sau concesiune pentru terenul supus licitatiei publice si a renuntat la acesta sau inregistreaza cu creante bugetare de plata catre bugetul local rezultate din inchirieri sau concesiuni;
- h) a carei administrator/asociat unic, in ultimii 5 ani, a fost condamnat prin hotararea definitiva a unei instante judecatoresti, pentru participare la activitati ale unei organizatii criminale, pentru coruptie, pentru fraudă si/sau pentru spalare de bani;
- i) La licitatie nu sunt admise persoanele juridice al caror administrator/ asociat unic reprezinta sau detin societati ce se incadreaza la punctele a - h precizate mai sus.

XII. CLAUZELE REFERITOARE LA INCETAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

11.1. Contractul de inchiriere inceteaza la expirarea datei stabilite ca valabilitate a acestuia.

11.2. In cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilateral de catre proprietar.

11.3. In cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre chirias, prin reziliere de catre proprietar, cu plata unei despagubiri in sarcina chiriului in termen de 30 zile de la notificare si predarea bunului inchiriat liber de sarcini.

11.4. Plata chiriei se va face conform clauzelor contractuale. Executarea cu intarziere a acestei obligatii conduce la calculul de dobanzi si penalitati de intarziere conform dispozitiilor legale in vigoare. Daca intarzierea depaseste 90 de zile, contractul se va rezilia de drept fara alte formalitati.

11.5. Rezilierea va opera pe deplin drept in cazul in care chiriasul subinchiriaza spatiul unui tert.

11.6. Chiriasul poate renunta la spatiul inchiriat din motive obiective, justificate.

11.7. Rezilierea va opera pe deplin drept la expirarea perioadei de 30 zile de la notificare.

11.8. La incetarea din orice cauza a contractului de inchiriere, bunul care a facut obiectul contractului va fi returnat proprietarului liber de sarcini, in aceeasi stare in care a fost preluat de catre chirias.

11.9. La disparitia, dintr-o cauza de forta majora a bunului inchiriat sau in cazul imposibilitatii obiective a locatarului de a-l exploata prin renuntare, fara plata unei despagubiri.

11.10. Alte cauze de incetare a contractului de inchiriere, fara a aduce atingere clauzelor si conditiilor reglementate de lege.