

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORASUL TÂRGU OCNA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unui spațiu situat în imobilul Piață Agroalimentară din strada George Enescu, nr. 4, oraș Târgu Ocna, jud. Bacău

Consiliul local al orașului Târgu Ocna, județul Bacău întrunit în ședință ordinară în data de 27.11.2025;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare întocmit de Primarul orașului Târgu Ocna, nr. 14296 din 12.11.2025;
- Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 14298 din 12.11.2025, întocmit de Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, cadastru-agricultură;
- Hotărârea Guvernului nr. 1347/2001 privind atestarea domeniului public al județului Bacău, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Bacău, Anexei nr. 9 - Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Târgu Ocna – Anexa VI, poziția I/A/1;
- Avizul Comisiei juridice, pentru administrație publică, nr. 32265 din 25.11.2025;
- Avizul Comisiei pentru activități economico-financiare, nr. 32248 din 25.11.2025;
- Avizul Comisiei pentru urbanism și amenajarea teritoriului, nr. 32257 din 25.11.2025

Luând în considerare cadrul legal:

-prevederile art. 287, lit. b), art. 297, alin.1, lit.c), art. 332 și urm. (închirierea bunurilor proprietate publică) art. 317, art. 338, art.332 și art. 333 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări;

-prevederile art.3 și art.11 din Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții – republicată, cu modificări și completări.

- art.858-860, art.1777 și următoarele din Codul Civil – Legea nr. 287/2009, cu modificări și completări;

În temeiul art. 129 alin. 6), lit.a), art.137 alin 1), art. 139, alin. 3), lit. g) și art.196 alin.1), lit.a) din Ordonanța nr. 57 /2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă **Studiul de oportunitate** privind închirierea, prin licitație publică a spațiului în suprafață totală de **31,51 mp** din care: un spațiu în suprafață de **19,00 mp** spațiu de desfacere și **12,51 mp** spațiu de depozitare, proprietatea publică a orașului Târgu Ocna situat în imobilul Piață Agroalimentară, având destinația "*comercializarea fructelor și legumelor*", **Anexa nr. 1** la prezenta hotărâre;

Art.2. Se aprobă închirierea, prin licitație publică, a spațiului în suprafață totală de 31,51 mp situat în imobilul Piață Agroalimentară, str. George Enescu, nr. 4, oraș Târgu Ocna, jud. Bacău, având număr cadastral 62787, Carte Funciară nr. 62787;

Art.3. Se aprobă documentația de atribuire, conform **Anexei nr. 2** la prezenta hotărâre;

Art. 4.1.Prețul de pornire al licitației pentru stabilirea taxei de închiriere este de **874,89 lei/lună, respectiv 19,00 mp x 37,85 lei/lună pentru spațiul de desfacere și 12,51 mp x 12,45 lei/lună pentru spațiul de depozitare** conform Hotărârii Consiliului local nr. 96 din 19.12.2024, Anexa 2 – privind stabilirea impozitelor și taxelor locale la nivelul orașului Târgu Ocna, pentru anul 2025;

4.2. Taxa de închiriere obținută prin licitație publică se face venit la bugetul local al orasului Târgu Ocna.

Art.5. Durata închirierii este de 1 an, cu drept de prelungire prin act adițional in condițiile legii.

Art.6. Chiriașul are obligatia de a începe desfășurarea activității in termen de 1 lună de la data semnării procesului verbal de predare-primire;

Art.7. Se desemnează reprezentanții Consiliului local in Comisia de evaluare , după cum urmează:

- consilier local RACU Mirela Silvia - membru titular;
- consilier local HONGU Mihai - membru supleant.

Art.8. Se împuternicește Primarul orașului Târgu Ocna să numească prin act administrativ reprezentanții autorității executive in Comisia de evaluare, care va fi completată și cu un reprezentant al structurii teritoriale a Agenției Naționale de Administrare Fiscală , precum și să semneze contractul de inchiriere si actele adiționale, dupa caz.

Art.9. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se desemnează Serviciul urbanism , amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului orasului Târgu Ocna.

Art.10. În temeiul art. 197 si art. 198 din Ordonanța de urgență nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări , hotărârea va fi comunicată Instituției Prefectului – județul Bacău, Primarului orașului Târgu Ocna, Serviciului urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public si privat și va fi adusă la cunostință publică, conform prevederilor legale.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local Mirela-Silvia RACU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI
Corina VĂSOIU

HOTĂRÂREA NR.129 din 27.11.2025		
Adoptată cu:		
16		voturi « <i>pentru</i> »
0		voturi « <i>împotrivă</i> »
0		« <i>abțineri</i> »
16		consilieri prezenți
A	17	consilieri validați

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unui spațiu situat în imobilul
Piață Agroalimentară din strada George Enescu, nr. 4, oraș Târgu Ocna, jud. Bacău

PREZENTARE GENERALĂ

1. Cadrul legal aplicabil este oferit de prevederile art. 332 și următoarele (*Închirierea bunurilor proprietate publică*) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 *privind Codul administrativ, cu modificări și completări*. Potrivit acestor prevederi închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a (...) consiliului local care cuprinde următoarele elemente:

- a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;
- b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;
- c) durata închirierii;
- d) prețul minim al închirierii

2. Obiectul închirierii îl reprezintă un spațiu situat în imobilul având ca destinație Piață Agroalimentară din oraș Târgu Ocna, str. George Enescu , nr. 4, care este inventariat în domeniul public al orașului, conform Hotărârii Guvernului nr. 1347/2001 privind atestarea domeniului public al județului Bacău, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Bacău, Anexei nr. 9 - *Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Târgu Ocna* – Anexa VI , poziția I/A/1 .

Acest imobil este înscris în Cartea funciara nr.62787. Spațiul propus spre închiriere va fi utilizat doar în scopul desfășurării activităților de *comercializare cu amănuntul a legumelor și fructelor*.

Spațiul propus spre a fi închiriat are o _suprafață totală de 31,51 mp, din care **19,00** mp spațiu de desfacere și **12,51** mp spațiu de depozitare ;

Spațiul este racordat la utilități (energie electrică și apă/canalizare). Spațiul necesită lucrări de reparații, amenajare și igienizare.

3. Motivele de ordin economic, financiar și social care justifică acordarea concesiunii

Inițiativa închirierii are ca obiectiv principal comercializarea produselor alimentare. Din punctul de vedere al autorității locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de închirierii a spațiului și anume:

- aspecte de ordin economic,
- aspecte de ordin financiar,
- aspecte de ordin social.

3.1. Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la obținerea unor beneficii din venituri indirecte, constând în:

- venituri din impozitele pe salarii;
- crearea unor noi locuri de muncă;

3.2. Din punct de vedere financiar se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea taxei de închiriere rezultată din procedura de licitație publică și impozitul pe clădire și teren, calculat conform Codului fiscal.

Amenajarea, modernizarea spațiilor publice, precum și sprijinirea micilor investitori privati constituie o necesitate privind optimizarea folosirii spațiului public și oferirea unor servicii diversificate locuitorilor orașului.

Închirierea spațiului constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul local.

4. Prețul minim al închirierii

Prețul minim al închirierii, care reprezintă și prețul de pornire al licitației publice este de **874,89 lei/luna, respective:**

- **19,00 mp x 37,85 lei/lună pentru spațiul de desfacere și,**
- **12,51 mp x 12,45 lei/lună pentru spațiul de depozitare** conform Hotărârii Consiliului local nr. 96 din 19.12.2024, Anexa 2 – privind stabilirea impozitelor și taxelor locale la nivelul orașului Târgu Ocna, pentru anul 2025.

Chiriașul va avea obligația achitării impozitului pe clădire și teren, calculat conform Codului fiscal.

5. Modalitatea de acordare a închirierii

Pentru asigurarea transparenței, în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență nr. 57 din 03 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări, atribuirea spațiilor se va face prin licitație publică, organizată în condițiile prevederilor menționate mai sus. După aprobarea în Consiliul Local a Studiului de oportunitate și a documentației de atribuire, prin grija Serviciului urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat va fi derulată procedura de licitație publică.

6-Durata estimată a închirierii

Prin Proiectul *„Dezvoltarea infrastructurii de turism și turism balnear în zona centrală și reabilitarea, consolidarea și restaurarea ansamblului Bisericii ”Sfântul Nicolae” din Orașul Târgu Ocna, județul Bacău”*, imobilul Piață Agroalimentară va face obiectul unor lucrări de reamenajare, dar până la data implementării acestei investiții, spațiile care în prezent nu sunt utilizate, pot face obiectul închirierii.

Durata închirierii este de 1 an, cu posibilitatea prelungirii conform prevederilor legale, prin acte adiționale succesive până la data începerii lucrărilor de construire aferente proiectului menționat mai sus.

Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului orașului Târgu Ocna va organiza procedura licitației publice, în condiții de legalitate.

7.-Investițiile necesare pentru realizarea și funcționarea obiectivului

Orice lucrări de amenajare a spațiului închiriat se vor putea executa numai cu acordul scris al locatorului, lucrări ce se încadrează în art. 11 din Legea 50/1991– privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificări și completări.

Orice lucrări de reparații sau modernizare efectuate de către locatar asupra bunului imobil închiriat, cu acordul locatorului, se vor realiza cu resursele financiare și materiale ale locatorului, iar la expirarea contractului, investiția va trece, în condițiile legii, în proprietatea publică a orașului Targu Ocna, fără plata vreunei despăgubiri .

Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare desfășurării activității cade în sarcina chiriașului.

8.-Alte clauze

Prezentul studiu de oportunitate va sta la baza aprobării închirierii de către Consiliul local al Orașului Târgu Ocna, prin licitație publică, a spațiului în suprafață totală de 31,51 mp, din imobilul Piața Agroalimentară , număr cadastral 62787, Carte Funciara nr. 62787 , str. George Enescu, nr. 4, oraș Târgu Ocna, jud. Bacău.

SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI, ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT, CADASTRU – AGRICULTURĂ, SPAȚIU LOCATIV, COORDONARE ASOCIAȚII DE PROPRIETARI

Arhitect șef VOLEANSCHI Roxana-Elena

ÎNTOCMIT,

Consilier Laura GHIMBOVSCHI

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local Mirela-Silvia RACU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI
Corina VĂSOIU

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE
privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unui spațiu situat în imobilul Piață
Agroalimentară din strada George Enescu, nr. 4, oraș Târgu Ocna, jud. Bacău

CUPRINDE:

<i>SECȚIUNEA I:</i>	<i>INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI SI CRITERII DE ATRIBUIRE</i>
<i>SECȚIUNEA II:</i>	<i>CAIET DE SARCINI</i>
<i>SECȚIUNEA III:</i>	<i>FORMULARE</i>
<i>SECȚIUNEA IV:</i>	<i>MODELUL DE CONTRACT</i>
<i>SECȚIUNEA V:</i>	<i>Declarație privind conflictul de interese (doar pentru membrii</i>
Comisiei de evaluare conform art. 321 OUG nr. 57/2019)	

SECȚIUNEA I: INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI ȘI CRITERII DE ATRIBUIRE

- a. **Autoritate contractantă**
ORAȘUL TÂRGU OCNA
sediul: ORAȘUL TÂRGU OCNA, STR. TRANDAFIRILOR NR.1
tel/fax nr:0234/344114/0234/344115, int. 122;
persoana de contact: Ghimbovschi Laura

Alte informații și / sau clarificări pot fi obținute: **la adresa mai sus menționată.**

Locatorul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către locator a perioadei prevăzute mai sus să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 4 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor

Data limita de depunere a ofertelor de licitație :, ora

Data limita de primire a solicitărilor de clarificări:....., ora

Data limita de transmitere a solicitărilor de clarificări către operatorii economici :, ora

b. Cai de atac

Eventualele contestații se pot depune la:

- autoritatea contractantă,
ORASUL TÂRGU OCNA
sediul: ORAȘUL TÂRGU OCNA, STR. TRANDAFIRILOR NR.1
tel/fax nr: 0234/344114/0234/344115;
- la instanța competentă.

TRIBUNALUL BACĂU – SECȚIA CIVILĂ ȘI CONTENCIOS ADMINISTRATIV

NOTA: Contestația care se referă la acte ale autorității contractante care sunt emise sau au loc înainte de deschiderea ofertelor poate fi înaintată nu mai târziu de o zi lucrătoare înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor, cu condiția transmiterii acesteia și prin fax ori prin mijloace electronice.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, 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 ulterioare.

I. OBIECTUL CONTRACTULUI

I. 1. Descriere:

I.1.1. Denumire contract și identificare:

a) închirierea, prin licitație publică, cu oferte în plic închis (sigilat), a spațiului cu suprafața totală de **31,51 mp** situat în imobilul din Piața Agroalimentară – C.F. 62787, str. George Enescu, nr. 4, oraș Târgu Ocna, județul Bacău, proprietatea publică a orașului.

I.1.2. Durata contractului de închiriere: 1AN de la data semnării contractului de către ambele părți, cu drept de prelungire prin acte adiționale dar nu maim ult de data începerii lucrărilor de construire aferente Proiectului „Dezvoltarea infrastructurii de turism și turism balnear in zona centrală și reabilitarea, consolidarea și restaurarea ansamblului Bisericii ”Sfântul Nicolae” din Orașul Târgu Ocna, județul Bacau”,

I.1.3.Taxa de închiriere pentru o lună (pret de pornire la licitație) :

a) 874,89 lei/lună, respectiv 19,00 mp x 37,85 lei/lună pentru spațiul de desfacere și 12,51 mp x 12,45 lei/ lună pentru spațiul de depozitare lei/lună conform Hotararii Consiliului local nr.96 din 19.12.2024, Anexa 2 – privind stabilirea impozitelor și taxelor locale la nivelul orașului Târgu Ocna, pentru anul 2025;

I.1.4. Taxe

Taxa pentru obținerea documentației de atribuire = 100 lei/ofertant

Taxa de participare la licitație = 700 lei/ofertant

Garantie de participare la licitație = 10% din pretul de pornire al licitației pentru stabilirea taxei de închiriere aprobat prin HCL nr. 96 din 19.12.2024, adică suma de _____ lei

Aceste sume se achită numerar la casieria organizatorului sau cu ordin de plată în contul _____ deschis la Trezoreria municipiului Onești, pentru garanția de participare și contul _____ deschis la trezoreria municipiului Onești, pentru taxa de participare la licitație și taxa pentru obținerea documentației de atribuire., cod fiscal 4278620.

Taxele de participare la licitație și taxele pentru obținerea documentației de atribuire, ce vor fi achitate de către ofertanți nu se vor restitui acestora după finalizarea procedurii de licitație.

Taxele de participare la licitație și taxele pentru obținerea documentației de atribuire, achitate de către ofertanți, se vor utiliza de către organizatorul licitației pentru plata cheltuielilor făcute pentru organizarea și desfășurarea licitației precum și pentru plata membrilor comisiei de evaluare a ofertelor.

Garanțiile de participare la licitație **se vor restitui** ofertanților declarați necâștigători, în baza unei solicitări scrise, după stabilirea ofertantului desemnat câștigător de către comisia de evaluare a ofertelor.

În cazul ofertantului desemnat câștigător garanția de participare la licitație **se poate restitui**, în baza unei solicitări scrise, după semnarea de către acesta a contractului de închiriere.

În cazul în care câștigătorul licitației refuză semnarea contractului de închiriere din motive neimputabile locatarului, garanția de participare la licitație **nu se restituie**.

La solicitarea scrisă a câștigătorului licitației, garanția de participare la licitație poate fi transferată pentru plata taxei de închiriere, stabilită în urma licitației.

I.1.5. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare: Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de închiriere, atât în faza de execuție a obiectivului de investiții cât și în faza desfășurării activităților propuse cad în sarcina locatarului, motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avize, acorduri și autorizații de funcționare pe care are obligația să le respecte. Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

II. SCOPUL CONTRACTULUI:

Contractul are ca scop închirierea spațiului în suprafața de **31,51 mp** situat în imobilul din Piața Agroalimentară, str. George Enescu, nr. 4 oras Târgu Ocna, județul Bacău, înscris în Carte Funciară nr. 62787, care va fi folosit de către locatar în **vederea desfășurării de activități de comercializare cu amănuntul a legumelor și fructelor**.

Spațiul ce urmează a fi închiriat este liber de sarcini, fără a fi dotat cu obiecte de inventar sau mijloace fixe.

III. OBIECTIVELE CONTRACTULUI

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică închirierea terenului sunt :

- prin închirierea spațiului cu suprafața totală de **31,51 mp** în scopul desfășurării de activități de comerț, se vor elimina cheltuielile nerentabile în ceea ce privește întreținerea, reamenajarea și plata utilităților, care sunt asigurate în prezent din bugetul local al Orașului Târgu Ocna.
- atragerea la bugetul local al orașului Târgu Ocna de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime a spațiului închiriat, conform taxei prevăzute în contractul de închiriere;
- încurajarea dezvoltării activităților desfășurate de întreprinzători privați;
- crearea unor locuri de muncă și dezvoltarea economică a orașului Târgu Ocna

Acordarea închirierii se va face cu respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 - privind codul administrativ, privind regimul contractelor de închiriere de bunuri proprietate publică - art. 332 și urm. : *Închirierea bunurilor proprietate publică*;

IV.PROCEDURA

IV. 1. Procedura selectată: Licitatie publica cu oferte in plic inchis (sigilat)

IV.2. Cadrul legislativ de referință;

Hotararea Consiliului local Târgu Ocna nr..... din privind aprobarea închirierii , prin licitație publică, cu oferte în plic sigilat, a unui spațiu din Piața Agroalimentară, strada George Enescu, orașul Târgu Ocna, Jud. Bacău ;

• **Ordonanta de urgenta 57/2019** privind Codul administrativ – Închirierea bunurilor proprietate publică ;

• **Legea nr. 554/2004** privind contenciosul administrativ, cu modificarile și completările ulterioare;

IV.3. Documente de calificare pentru stabilirea eligibilitatii ofertei

Ofertantii trebuie să prezinte:

a) Certificat constatator privind indeplinirea obligațiilor de plata a impozitelor și taxelor locale, alte venituri ale *bugetului local*– original sau copie legalizata.

b) Certificat constatator privind indeplinirea obligatiilor de plata a impozitelor, taxelor și contributiilor de asigurari sociale la *bugetul consolidat* (Agentia Nationala de Administrare Fiscala – Directia Generala a Finantelor Publice) – original sau copie legalizata.

Certificatele vor fi valabile, fără datorii restante la data deschiderii ofertelor.

Ofertantii care prin certificatele depuse nu fac dovada achitarii taxelor la data solicitata in prezenta documentatie, vor fi exclusi din procedura de licitatie fara a fi permisa completarea lor ulterioara.

c) dovada dreptului de prestare a activitatii ce face obiectul închirierii (statut societate, etc.) – copie conform cu originalul

d) Certificat de inregistrare emis de Oficiul Registrului Comertului - original sau copie conform cu originalul , valabil la data licitatiei (dovada posibilității desfasurarii activității de comercializare produse alimentare)

e) Dovada bonitatii ofertantului:

– ultimul bilant contabil emis pana la data limita de depunere a ofertelor, purtand dovada inregistrarii la Administratia Fiscala pe raza careia isi are sediul ofertantul sau pentru societatile nou infiintate ultima balanta financiar contabila intocmita ;

f) Imputernicire in original – unde este cazul

g) copie a cartii de identitate a reprezentantului legal al ofertantului.

h) declaratie de participare, (SECTIUNEA III - formular nr.1) completata si semnata de ofertant , fara ingrosari stersaturi sau modificari;

i) Formularul de oferta (SECTIUNEA III- formular 2) completat fara ingrosari, stersaturi sau modificări, care va cuprinde urmatoarele:

- date de identificare ale ofertantului,

- modul de organizare al ofertantului, capital(lei,mixt,valuta),

- activitatea ofertantului si prezentarea necesității închirierii;

- numar de locuri de munca preconizate a se ocupa – din forta de munca locala sau nu;

- plan de finantare pentru realizarea investitiilor, dezvoltarea si exploatarea închirierii, protectia mediului inconjurator, etc).

- graficul de executie a investitiei pe obiecte, etape și punere în funcțiune – daca este cazul.

Documentul va fi semnat si stampilat de catre ofertant.

î) dovada achitarii contravalorii documentatiei de atribuire, a taxei si garantiei de participare la licitatie(copie xerox dupa chitanta sau OP);

j) declaratie privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca , normele de aparare impotriva incendiilor (SECTIUNEA III- formularul 3);

K) contractul de închiriere (model) insusit – semnat de catre ofertant.

La licitatie pot participa persoane juridice si persoane fizice autorizate, intreprinderi individuale si intreprinderi familiale , ce dovedesc indeplinirea conditiilor de participare solicitate de catre locator.

V. PREZENTAREA OFERTEI

Oferta și documentele care o însoțesc trebuie să fie redactate în **limba română**.

V. 1. Perioada de valabilitate a ofertei

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe o perioadă de 60 zile calendaristice de la data licitației;

Ofertantul are obligația de a menține oferta valabilă pe toată perioada de valabilitate declarată;

Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita ofertanților, în circumstanțe excepționale, înainte de expirarea perioadei de valabilitate a ofertei, prelungirea acestei perioade. Ofertantul are obligația de a comunica autorității contractante dacă este sau nu de acord cu prelungirea perioadei de valabilitate a ofertei. Ofertantul care nu este de acord cu prelungirea perioadei de valabilitate a ofertei se considera că și-a retras oferta.

V. 2. Modul de prezentare a propunerii financiare

Propunerea financiară se va prezenta în **lei**. Ofertantul trebuie să prezinte FORMULARUL DE OFERTA, model formular nr.2, completat, semnat și stampilat (după caz)

Ofertantul va suporta toate cheltuielile legate de executarea, dezvoltarea și exploatarea bunului închiriat.

Oferta are caracter ferm care nu poate fi modificată pe toată perioada de valabilitate a contractului și obligatorie din punctul de vedere al conținutului.

V. 3. Modul și perioada de prezentare a ofertei

Oferta se va depune la sediul UAT Târgu Ocna – Registratura instituției:

- documentele de calificare (într-un exemplar) și

- formularul de ofertă (1 exemplar).

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă până la data de..... , ora la sediul UAT Târgu Ocna

Oferta se va depune în două plicuri astfel:

- în plicul A se introduc documentele de calificare ale ofertantului.

- în plicul B se introduce formularul de ofertă, iar acest plic se sigilează și se introduce în plicul A.

- pe plicul A se face mențiunea: “ **ORAȘUL TÂRGU OCNA, PENTRU LICITAȚIA DIN, ORA, prin licitație publică, cu oferte în plic sigilat, a unui spațiu cu suprafața de mp , situat în Piața Agroalimentară, C.F. 62787, str. George Enescu, oraș Târgu Ocna, JUDEȚUL BACĂU**

A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA ȘI ORA LICITAȚIEI.”

- pe plicul B se menționează datele de identificare ale ofertantului, și: “**PENTRU LICITAȚIA DIN DATA DE....., ORA prin licitație publică, cu oferte în plic sigilat, a unui spațiu cu suprafața de..... mp, situat în Piața Agroalimentară, C.F. 62787, str. George Enescu, oraș Târgu Ocna, JUDEȚUL BACĂU**

V.4. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea licitației

• Desfășurarea licitației publice se realizează în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ - Secțiunea 4 : Închirierea bunurilor proprietate publică ;

Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de închiriere sunt următoarele:

• După aprobarea închirierii și a documentelor necesare demarării procedurii de licitație se va proceda la publicarea, într-un ziar național și într-un ziar local a anunțului publicitar privind organizarea licitației.

• Termenul de primire a candidaturilor va fi de cel puțin 20 de zile calendaristice, începând cu data publicării anunțului în cele două publicații până la data limită de depunere a ofertelor.

Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți, iar

dupa desigilarea ofertelor sa ramna cel putin 2 oferte valabile , care sa intruneasca conditiile prevazute la capitolul IV.4 din prezenta documentatie.

In cazul in care nu exista depuse cel putin 2 oferte valabile, procedura se anuleaza si se va organiza o noua licitatie. Licitatia se reia de la momentul publicarii anunturilor in presa locala si nationala. In cazul organizarii unei noi licitatii , procedura este valabila in situatia in care a fost depusa cel putin o oferta valabila.

Atribuirea contractului de inchiriere se face cu respectarea prevederilor art. 341 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrative, cu modificări și completări

VI. Deschiderea, evaluarea si compararea ofertelor

Ofertele se vor deschide în data de, ora, la sediul Primariei orasului Târgu Ocna , în prezenta comisiei de licitație numita prin act administrativ și a reprezentanților împuterniciți ai ofertanților.

Comisia de evaluare va întocmi **un proces-verbal de deschidere a ofertelor** care urmează să fie semnat atât de către membrii comisiei, cât și de către reprezentanții ofertanților prezenți.

Comisia de evaluare va proceda în termen de **3 zile lucratoare** la **analizarea în detaliu a ofertelor**.

Dacă este cazul Comisia de evaluare va stabili care sunt clarificările necesare pentru evaluarea fiecărei oferte. Solicitarea de clarificari se va transmite ofertantilor in termen de 3 zile lucratoare de la deschiderea ofertelor. Ofertantii vor raspunde la solicitarile locatorului in termen de 3 zile lucratoare

Comisia de evaluare are dreptul de a respinge o ofertă în oricare dintre următoarele cazuri:

a) oferta nu respectă în totalitate cerințele impuse prin prezentele instrucțiuni și caietul de sarcini anexate;

b) ofertantul nu transmite în perioada precizată de către comisia de licitație clarificările solicitate.

Se consideră ofertant calificat, ofertantul care a depus documentația completă și îndeplinește cerințele de calificare solicitate prin prezentele Instrucțiuni și caietul de sarcini anexat, în caz contrar ofertantul fiind descalificat.

Lipsa , la data deschiderii ofertelor, a oricărui document menționat la punctul **IV.4 - Documente de calificare pentru stabilirea eligibilitatii ofertei** , poate conduce la descalificarea ofertantului.

Dupa intocmirea si semnarea Procesului verbal care consemneaza rezultatul evaluarii plicului exterior (A), se trece la deschiderea plicului interior (B).

Secretarul comisiei va intocmi un Proces verbal in care se mentioneaza ofertele valabile , ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma. Procesul verbal se semneaza de toti membrii comisiei de evaluare.

VII Adjudecarea licitatiei si comunicarea rezultatului :

A.Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt cele prevăzute de art. 340, alin.1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări

1. Cel mai mare nivel al prețului înscris în oferta de preț;
2. Capacitatea economico- financiară a ofertanților : documente din care să rezulte achitarea obligațiilor legale către bugetul de stat și către bugetul local ;
3. Declarație pe propria răspundere privind respectarea legislației privind protecția mediului înconjurător.
4. Condiții specifice impuse de natura imobilului: dacă este cazul

Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punct de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului. Ponderea fiecăruia dintre criteriile de atribuire este stabilită astfel:

- 1.a) Pentru cel mai mare nivel al prețului ofertat – 70 puncte;

- 1.b) Pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților – 20 puncte;
1.c) Pentru protecția mediului înconjurător din declarația privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor – 10 puncte;

B.Algoritmul de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul:

B.1 Pentru criteriul de atribuire prevăzut la pct.1.a), punctajul (Pn) se acordă astfel:

b.1.1 pentru cel mai mare nivel al prețului oferat se oferă punctajul maxim alocat de 70 de puncte;

b.1.2.pentru celelalte prețuri oferate, punctajul Pn se calculează proportional, astfel:

$$P(n)=\text{Redevența oferată}(n) / \text{Redevența maximă} \times \text{Punctaj maxim}$$

unde: redevența oferată = redevența propusă de ofertantul n;

redevența maximă = redevența cea mai mare oferată în cadrul procedurii;

punctaj maxim: 70

B.2. Pentru criteriul de atribuire prevăzut la pct.1.b):

b.2.1. dacă ofertantul prezintă certificate fiscale fără datorii către bugetul de stat și bugetul local se acordă 20 puncte;

b.2.2.dacă ofertantul prezintă certificatul fiscal cu datorii restante către bugetul de stat și bugetul local se acordă 0 puncte.

B.3. Pentru criteriul de atribuire prevăzut la pct.1.c):

b.3.1.dacă ofertantul prezintă declarația privind protecția mediului asumată se acordă 10 puncte;

b.3.2. dacă ofertantul nu prezintă declarația privind protecția mediului se acordă 0 puncte.

Este declarat câștigător ofertantul care a obținut punctajul cel mai mare conform punctajului acordat criteriilor de atribuire. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: cel mai mare nivel al prețului înscris în oferta de preț.

În cazul egalității în continuare, ofertanții vor putea reoferta în plic sigilat doar nivelul chiriei.

Comisia de licitație, în situația în care ofertantul câștigător își retrage oferta înainte de încheierea contractului de închiriere, își rezervă dreptul de a reanaliza ofertele și a declara câștigătoare oferta cu chiria cea mai mare, în ordinea descrescătoare a acestora.

Comisia va încheia în termen de 1 zi lucratoare de la evaluarea ofertelor (plicul A și B) **RAPORTUL FINAL AL PROCEDURII** de adjudecare a licitației în care se va menționa ofertantul castigator și ofertanții necastigatori .

Organizatorul licitației va comunica în scris, tuturor ofertanților rezultatul licitației în cel mult 3 zile lucratoare de la data întocmirii Raportului final al procedurii.

Contractul de închiriere se va încheia cu ofertantul castigator după împlinirea a 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți a deciziei referitoare la atribuirea contractului. Predarea bunului închiriat se face pe baza de proces verbal. Neîncheierea contractului de închiriere într-un termen de 20 de zile de la împlinirea termenului prevăzut mai sus, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpa.

În cazul în care ofertantul castigator refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar locatorul reia procedura, în condițiile legii.

Locatorul va da spre publicare în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a , anuntul de atribuire a contractului de închiriere în termen de 20 de zile de la finalizarea procedurii. Anuntul va cuprinde elementele prevăzute de art. 341, alin. 22 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

VIII. MODUL DE OBTINERE A DOCUMENTATIEI DE ATRIBUIRE

Documentația de atribuire se obține de la sediul UAT Târgu Ocna, Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, după depunerea unei solicitări în scris din partea persoanei interesate. Solicitarea se va înregistra la registratura instituției și va avea anexat în copie xerox dovada achitării sumei de 100 lei, reprezentând c/val documentației de atribuire.

IX. POSIBILITATEA RETRAGERII OFERTEI

Orice ofertant are dreptul de a retrage oferta numai pana la data limita stabilita pentru depunerea ofertei si numai printr-o solicitare scrisa in acest sens.

Ofertantul nu are dreptul de a retrage oferta dupa expirarea datei limita stabilită pentru depunerea ofertelor

X. DISPOZITII GENERALE

Documentele ofertei vor fi numerotate si semnate

Completarea ulterioara deschiderii ofertei se poate face in urma solicitarilor locatorului si numai daca aceste completari nu determina aparitia unui avantaj evident in favoarea unui ofertant.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului pe toata perioada de valabilitate

Contestațiile referitoare la actele, deciziile sau hotărârile Comisiei de licitație cu privire la derularea prezentei licitații pot fi depuse de către ofertanți la sediul organizatorului licitației – str. Trandafirilor, nr. 1 , oras Târgu Ocna , jud. Bacau in termen de cel mult 7 zile lucratoare de la data primirii adreselor de înștiințare asupra rezultatului licitației.

**SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI, ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT, CADASTRU-AGRICULTURĂ**

ÎNTOCMIT,

Consilier Laura GHIMBOVSCI

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier local Mirela-Silvia RACU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI
Corina VĂSOIU

SECȚIUNEA II

CAIET DE SARCINI

in vederea închirierii, prin licitație publică, cu oferte în plic sigilat, a unui spațiu din Piața Agroalimentară, C.F. 62787, str. George Enescu, oraș Târgu Ocna, județul Bacău

1.OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1 Spațiul ce face obiectul închirierii este situat în Piața Agroalimentară, C.F. 62787, str. George Enescu, oraș Târgu Ocna, județul Bacău, parte a domeniului public al orașului, conform HG nr.1374/2001 - Anexa nr. 9 – Anexa VI, poziția I/A/1, imobil aflat în administrarea Consiliului local Târgu Ocna.

1.2. Obiectul închirierii îl constituie spațiul cu suprafața de **31,51 mp**, în vederea desfășurării de activități de comercializare **cu amănuntul a legumelor și fructelor**

Spațiul este racordat la utilități (energie electrică și apă/canalizare), *dar* necesită mici lucrări de reparații, lucrări de amenajare și igienizare.

1.3.Locatarul va exploata bunul închiriat pe riscul și răspunderea sa, în schimbul chiriei rezultate în urma licitației deschise.

2.NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA ÎNCHIRIERII

Necesitatea și oportunitatea închirierii spațiului cu suprafața totală de **31,51 mp**, situat în Piața Agroalimentară, oraș Târgu Ocna, are următoarele motivații:

- se vor elimina cheltuielile nerentabile cu privire la întreținerea și conservarea, care sunt asigurate în prezent din bugetul local al Orașului Târgu Ocna.
- atragerea la bugetul orașului Târgu Ocna de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime a spațiului închiriat, conform taxei prevăzute în contractul de închiriere;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea necesităților comunității locale;
- încurajarea dezvoltării activității de fabricare și / sau comercializare produselor alimentare;
- crearea unor locuri de muncă și dezvoltarea economică a orașului Târgu Ocna

Acordarea închirierii se va face cu respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 – Codul administrativ - art. 332 și urm. : Închirierea bunurilor proprietate publică

3. DURATA ÎNCHIRIERII

3.1. Durata închirierii este de 1 an, cu posibilitatea prelungirii acesteia conform prevederilor legale.

4.ELEMENTE DE PREȚ

4.1 Taxa de închiriere (prețul de pornire la licitație) este de **874,89 lei/lună, respectiv 19,00 mp x 37,85 lei/lună pentru spațiul de desfacere și 12,51 mp x 12,45 lei/ lună pentru**

spațiul de depozitare, conform Hotărârii Consiliului local nr. 96 din 19.12.2024, Anexa 2 – privind stabilirea impozitelor și taxelor locale la nivelul orașului Târgu Ocna, pentru anul 2025

4.2. Începând cu anul 2026, taxa de închiriere adjudecata în urma licitației, urmează a fi indexată anual cu indicele de indexare, stabilit prin Hotărârea Consiliului Local Târgu Ocna, la începutul fiecărui an, comunicată locatarului prin scrisoare recomandată

4.3. Plata se poate efectua la casieria Primăriei orașului Târgu Ocna sau cu ordin de plată din contul locatarului, în contul locatorului nr. _____ deschis la Trezoreria _____, până la data de 30 a lunii în curs.

4.4. Locatarul este obligat să achite taxa pe clădire și pe teren care reprezintă sarcină fiscală în condițiile stabilite de Codul Fiscal.

4.5. Taxa obținută din închiriere va reprezenta venit la bugetul local.

4.6. Neplata, la termenele stabilite a chiriei sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la aplicarea unei majorări de întârziere egale cu nivelul majorării de întârziere, datorat bugetelor locale, stabilit conform reglementărilor legale în vigoare.

4.7. Neplata chiriei până la finele anului respectiv, duce la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere și pierderea garanției de închiriere menționată la cap.7 din prezentul caiet de sarcini.

5. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE LOCATAR ÎN DERULAREA ÎNCHIRIERII

5.1. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locatar în derularea închirierii sunt :

a. bunuri de retur – sunt bunurile care revin pe deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului, la încetarea contractului de închiriere. Sunt bunuri de retur, bunurile care au făcut obiectul închirierii – **spațiul închiriat**.

b. bunuri proprii – sunt bunurile care la încetarea contractului de închiriere, rămân în proprietatea locatarului. Sunt bunuri proprii, bunurile care aparțin locatarului, utilizate de către acesta în vederea desfășurării activității

6. CARACTERISTICILE INVESTITIEI ȘI DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA ACESTEIA ÎN CADRUL ÎNCHIRIERII

6.1. Pentru desfășurarea activităților generate de destinația închirierii, locatarul va trebui să realizeze următoarele:

- amenajarea spațiului cu dotări specifice desfășurării activității;
- încheierea contractelor cu furnizorii de utilități, necesare pentru desfășurarea activității în spațiul închiriat.

6.2. Orice lucrări de reamenajare a spațiului închiriat se vor putea executa numai cu acordul scris al locatorului.

6.3. Lucrările necesare modernizării și/sau dotării spațiului închiriat se vor realiza doar cu acordul locatorului, din resursele financiare și materiale ale locatarului, iar la încetarea termenului contractual/rezilierea / denunțarea unilaterală a contractului, îmbunătățirile realizate vor trece, în condițiile legii, în proprietatea publică a orașului Târgu Ocna, fără acordarea unei despăgubiri în partea locatarului. Durata maximă pentru realizarea lucrărilor de amenajare și modernizare este de 1 lună de la data predării-primirii spațiului.

6.4. În situația în care interesul local sau național o impune, contractul se reziliază de drept fără acordarea unor despăgubiri pentru lucrările de modernizare/dotare realizate.

6.5. Avizele și acordurile necesare desfășurării activității în spațiul închiriat se vor obține de către locatar, pe cheltuiala sa.

7. CUANTUMUL GARANȚIILOR CE URMEAZĂ A FI DEPUSE CATRE LOCATAR

7.1. În condițiile prevederilor art. 347 alin. (2) din OUG 57/2019, în termen de cel mult 90 de zile de la încheierea contractului de închiriere, locatarul are obligația **constituirii unei garanții de închiriere, reprezentant 10% din suma datorată locatorului, cu titlu de chirie pentru un an**.

Din aceasta suma sunt retinute penalitatile si alte sume datorate locatorului de catre locatar, in baza contractului de închiriere.

8. DREPTURILE PARTILOR

8.1. Drepturile locatarului

a) Locatarul are dreptul de a exploata in mod direct, pe riscul si raspunderea sa, bunul imobil ce face obiectul contractului de închiriere;

8.2. Drepturile locatorului

a) Locatorul are dreptul să inspecteze bunul imobil închiriat, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatarului.

b) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului și în următoarele condiții:

- notificarea se va comunica locatarului cu cel puțin 3 zile lucratoare înainte de data efecturii verificării, comunicandu-se acestuia si obiectul verificării.

c) Locatorul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

d) Locatorul are dreptul sa rezilieze unilateral contractul de închiriere pentru nerespectarea clauzelor referitoare la obligatiile locatarului.

9. OBLIGATIILE PARTILOR

9.1. Obligatiile locatarului

a) Locatarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunului proprietate publică ce face obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către locator.

b) Locatarul are obligatia de a începe desfasurarea activitatii in termen de 6 luni de la data semnarii contractului de închiriere si a procesului verbal de predare-primire;

c) Locatarul este obligat să exploateze în mod direct bunul ce fac obiectul închirierii.

d) Locatarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protecția mediului, protecția muncii, etc).

e) Locatarul nu poate subînchiria bunul ce face obiectul închirierii.

f) Locatarul este obligat să plătească chiria stabilita prin contract, la termenele stabilite;

g) Locatarul este obligat sa incheie in nume propriu contracte cu furnizorii de utilitati (apa/apa uzata, salubritate, energie electrica, gaze,telefonie, internet, dupa caz);

h) Locatarul este obligat sa plateasca pe toata durata închirierii impozitele si taxele datorate catre bugetul local si bugetul de stat;

h) Locatarul va respecta termenul de finalizare a investitiilor propuse prin oferta comunicata locatorului, daca este cazul;

j) Locatarul va obtine toate avizele si acordurile necesare exploatarei bunului închiriat, pe cheltuiala sa;

k) Locatarul va folosi bunul închiriat doar pentru desfasurarea activității de fabricare și / sau comercializare produse alimentare;

l) La incetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen, locatarul este obligat sa restituie locatorului, in deplina proprietate, bunurile de retur, in mod gratuit si liber de orice sarcini.

m) In cazul in care locatarul sesizeaza existenta sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conduca la imposibilitatea realizarii activitatii va notifica de indata acest fapt locatorul.

n) In termen de cel mult 90 de zile de la incheierea prezentului contract de închiriere, locatarul are obligatia constutuirii unei garantii egala cu 10% din suma datorata locatorului, cu titlu de chirie pentru un an;

o) Locatarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de locator, în mod unilateral, din motive excepționale legate de interesul național sau local, fără a putea solicita încetarea acestuia;

9.2. Obligatiile locatorului

a) Locatorul are obligatia sa puna la dispozitia locatarului spatiul ce face obiectul închirierii, liber de sarcini.

b) Locatorul este obligat să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din contract de închiriere.

c) Locatorul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

d) Locatorul este obligat să notifice locatarul apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului.

10. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

10.1 Contractul încetează de drept la expirarea termenului pentru care a fost închiriat spațiul.

10.2. Contractul de închiriere încetează prin decesul, incapacitatea sau falimentul chiriașului.

10.3. Rezilierea contractului de închiriere se face la cererea locatorului atunci când chiriașul nu a achitat chiria la termenul stabilit în contract sau nu a respectat obligațiile asumate conform art. 9.1.

10.4. Schimbarea destinației spațiului după închiriere atrage rezilierea de drept a contractului de închirierii;

10.5. Locatarul poate denunța unilateral contractul de închiriere pentru motive personale, notificând locatorul cu 60 de zile înainte de data denunțării ;

10.6 Locatarul poate denunța unilateral contractual de închiriere la data apariției unei necesități de interes public local (implementarea Proiectului „Dezvoltarea infrastructurii de turism și turism balnear în zona centrală și reabilitarea, consolidarea și restaurarea ansamblului Bisericii ”Sfântul Nicolae” din Orașul Târgu Ocna, județul Bacău”,

10.7 La încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, bunurile ce au fost utilizate de locatar în derularea închirierii vor fi repartizate după cum urmează:

a. bunuri de retur – sunt bunurile care revin pe deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatarului, la încetarea contractului de închiriere . Sunt bunuri de retur, bunurile care au făcut obiectul închirierii – **spatiul închiriat**;

b. bunuri proprii – sunt bunurile care la încetarea contractului de închiriere, rămân în proprietatea locatarului . Sunt bunuri proprii bunurile care aparțin locatarului și sunt utilizate de către acesta pe toată durata închirierii.

10.8 Garanția de închiriere, constituită de locatar, conform art. 7.1 din prezentul document, se restituie acestuia în toate situațiile de încetare a contractului, cu excepția cazului în care nerespectarea obligațiilor contractuale de către locatar, duce la rezilierea contractului de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului.

11. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

11.1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpa.

12. LITIGII

12.1. Soluționarea litigiilor aparute în legătură cu atribuirea, încheierea, 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 ulterioare.

12.2. Actiunea in justitie se introduce la sectia de contencios administrativ a tribunalului in raza caruia se afla sediul proprietarului imobilului, numai dupa parcurgerea etapei "plangerea prealabila";

12.3. Impotriva hotararii tribunalului se poate declara recurs la sectia contencios-administrativ a curtii de apel, conform prevederilor legale.

12.4. Contestatia care se refera la acte ale autoritatii contractante care sunt emise sau au loc inainte de deschiderea ofertelor poate fi inaintata nu mai tarziu de o zi lucratoare inainte de data stabilita pentru depunerea ofertelor, cu conditia transmiterii acestora si prin fax ori prin mijloace electronice.

13. ALTE CLAUZE

Contractul de închiriere transfera responsabilitatea locatarului cu privire la:

- a) respectarea normelor de protectie a mediului,
- b) luarea masurilor privind sănătatea și securitatea în muncă și protecția împotriva incendiilor;
- c) gestionarea eficienta a deseurilor si mentinerea cu strictete a conditiilor de igiena cerute de reglementarile legale in vigoare;
- d) protectia si paza bunurilor proprii.

14. PROCEDURA

14.1. Procedura selectată: Licitatie deschisa cu oferte in plic sigilat

14.2.Cadrul legislativ de referinta:

- **Ordonanta de urgenta 57/2019** privind Codul administrative, cu modificari si completari - Secțiunea 4 : Închirierea bunurilor proprietate publică ;
- **Legea nr. 554/2004** privind contenciosul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

14.3. Condiții generale de participare

La procedura pot participa operatori economici romani ori straini, care indeplinesc conditiile de inscriere si calificare solicitate prin documentatia de atribuire.

14.4. Taxe si garantii

In vederea participarii la licitatie ofertantii trebuie sa achite urmatoarele:

- Taxa pentru obtinerea documentatiei de atribuire = 100 lei/ofertant
- Taxa de participare la licitatie = 700 lei/ofertant
- Garantie de participare la licitatie = 10% din pretul de pornire al licitației pentru stabilirea taxei de închiriere aprobat prin HCL nr. 96 din 19.12.2024, adica suma de lei

**SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI, ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI
PRIVAT, CADASTRU-AGRICULTURĂ**
Consilier Laura GHIMBOVSCI

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier local Mirela-Silvia RACU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI
Corina VĂSOIU

**DECLARAȚIE
PRIVIND CALITATEA DE PARTICIPANT LA PROCEDURA**

1. Subsemnatul reprezentant
imputernicit al (*denumirea operatorului economic*), declar pe
propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în declarații în acte publice, ca la procedura
de licitație pentru atribuirea contractului de închiriere având ca obiect închirierea
....., din, în scopul
desfășurării activităților, particip și depun ofertă:

- ☐ în nume propriu;
- ☐ ca asociat în cadrul asociației.....

2. Subsemnatul declar ca voi informa
imediat autoritatea contractantă dacă vor interveni modificări în prezenta declarație la orice punct
pe parcursul derulării procedurii de licitație în vederea atribuirii contractului de închiriere sau, în cazul
în care vom fi desemnați câștigatori, pe parcursul derulării contractului de închiriere.

3. De asemenea, declar ca informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg
ca autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor,
situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare în scopul verificării
datelor din prezenta declarație.

4. Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituție,
societate comercială, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați
ai Consiliului Local Târgu Ocna, cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu activitatea
noastră.

Data

OFERTANT

(numele/prenume semnatura autorizata)

**SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI, ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT, CADASTRU-AGRICULTURĂ**

ÎNTOCMIT,
Consilier Laura GHIMBOVSCHI

FORMULAR DE OFERTA

pentru licitatie publica deschisa , cu oferte in plic sigilat, in vederea închirierii, prin licitație publică deschisă, cu oferte în plic sigilat, a spatiului în suprafata de 31,51 mp, situat în imobilul din Piața Agroalimentară, str. George Enescu, nr. 4, orasul Târgu Ocna, judetul Bacau, in scopul desfasurarii activitatii de comercializare produse alimentare.

Dupa examinarea anuntului publicitar din ziarul _____ din data de _____, a caietului de sarcini si a instructiunilor pentru ofertanti, pus la dispozitia _____ noastra de _____ catre _____ dvs., noi subsemnatii _____ oferim o **chirie lunară de _____ lei/ lună** pentru închiriere spatiului cu suprafata totală **31,51 mp**, situat în Piața Agroalimentară , strada George Enescu nr. 4, orasul Târgu Ocna, judetul Bacau, in scopul desfasurarii activității de comercializare produse alimentare (, COD CAEN _____.

1. Ne obligam in cazul in care oferta noastra este acceptata, sa amenajam spatiul ce face obiectul închirierii in termen de _____ luni de la semnarea contractului de închiriere si a procesului verbal de predare primire a spatiului.

3 Valoarea investitiei necesare pentru amenajarea spatiului este de _____ lei.
Investitia va fi realizata astfel:

- fonduri nerambursabile _____ %;
- investitii din fonduri proprii _____ %;
- credite, alte finantari _____ %.

4. Garantam crearea a N= _____ locuri de munca, din care:

- _____ locuri de munca, din forta de munca locala;
- _____ locuri de munca, din forta de munca din alte localitati.

5 .Statutul societatii noastre este _____, cu capital _____.

6. Ne obligam sa ne mentinem oferta pentru o perioada de 60 zile calendaristice, incepand cu data deschiderii ofertelor, respectiv pana la data de _____ (ziua/luna/anul), si ea va ramane obligatorie pentru noi si poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.

Datata azi _____ luna _____ anul _____.

Denumirea ofertantului _____, reprezentata prin _____, avand functia de _____

Semnatura,

Sediul ofertantului _____

DECLARATIE
PRIVIND RESPECTAREA REGLEMENTARILOR REFERITOARE LA PROTECTIA MEDIULUI,
SECURITATEA SI SANATATEA IN MUNCA , NORMELE DE APARARE IMPOTRIVA
INCENDIILOR

Subsemnatul _____ , reprezentant (împuternicit) al _____ (denumirea și sediul ofertantului), declar pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicate faptei de fals în acte publice, că mă angajez să folosesc bunul imobil închiriat conform destinației sale , pe toată durata contractului de închiriere, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.

De asemenea, declar pe proprie răspundere că la elaborarea ofertei am ținut cont de obligațiile care îmi revin cu privire la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.

Data completării

Semnatura _____

SECȚIUNEA IV

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE (DRAFT)

I. PARTILE CONTRACTANTE:

ORASUL TÂRGU OCNA, cu sediul orasul Târgu Ocna, jud. Bacau,
telefon/fax: _____, e-mail: _____ cod fiscal _____, cont
trezorerie: _____, reprezentat prin primar _____,
in calitate de LOCATOR, pe de o parte,

si

_____ cu sediul _____ in
_____, telefon/fax: _____, e-
mail _____ nr. de inmatriculare _____, cod fiscal _____, cont
_____ deschis la _____, reprezentata
prin _____, avand functia de _____, in calitate de LOCATAR, pe de
alta parte,

In temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ Secțiunea 4 : Închirierea bunurilor proprietate publică si a Hotararii Consiliului local Târgu Ocna nr. din privind aprobare închirierii , prin licitație publică , a unui spatiu ,din Piața Agroalimentară, strada George Enescu nr. 4, orasul Târgu Ocna, jud. Bacău avand destinatia desfășurării activității de , s-a incheiat prezentul contract de închiriere:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

2.1 Spatiul ce face obiectul închirierii este situat in Piața Agroalimentară, str. George Enescu, nr. 4, oras Targu Ocna, judetul Bacau, parte din domeniul public al orasului , avand suprafata totală de **31,51 mp** din care:

- **19,00 mp spațiul de desfacee și**
- **12,51 mp spațiul pentru depozitare;**

2.2.Destinatia spațiului închiriat este desfasurarea de activitatii de

2.3.Spatiul se preda de catre locator, locatarului, pe baza de proces verbal de predare primire, in vederea realizarii obiectivelor de investitii, in conditiile ofertei care au stat la baza adjudecarii licitatiei.

2.4. În derularea contractului de închiriere, locatarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a. bunuri de retur – sunt bunurile care revin pe deplin drept, gratuit si libere de orice sarcini locatorului, la încetarea contractului de închiriere. Sunt bunuri de retur, bunurile care au facut obiectul închirierii – **spatiul închiriat în suprafață totală de _____.**

b. bunuri proprii – sunt bunurile care la încetarea contractului de închiriere, raman in proprietatea locatarului. Sunt bunuri proprii bunurile care apartin locatarului si sunt utilizate de catre acesta pe toata durata închirierii.

III. TERMENUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERII

3.1. Durata inchirierii este de **an** incepand cu data semnarii contractului de catre ambele parti.

3.2. Contractul de închiriere poate fi prelungit prin act aditional, în condițiile legii, până la data începerii lucrărilor de construire aferente Proiectului „Dezvoltarea infrastructurii de turism și turism balnear in zona centrală și reabilitarea, consolidarea și restaurarea ansamblului Bisericii ”Sfântul Nicolae” din Orașul Târgu Ocna, judetul Bacau”,

IV. TAXA DE ÎNCHIRIERE SI MODALITATEA DE PLATA:

4.1. Chiria pentru anul 2025 este de **lei/an**, respectiv **lei/lună**, conform Raportului final al procedurii de licitatie nr.....din.....

4.2. Chiria urmeaza a fi indexata anual cu indicele de indexare, stabilit prin Hotărârea Consiliului Local Târgu Ocna, la începutul fiecarui an , comunicata locatarului prin act aditional si instiintare de plata.

4.3 Chiria se va achita lunar la casieria primariei orasului Târgu Ocna sau în contul locatarului nr. deschis la Trezoreria Onești, până la data de 30 a lunii în curs.

4.4. Locatarul este obligat sa achite taxele si impozitele locale ce reprezintă sarcină sa fiscală în condițiile stabilite de Codul Fiscal.

4.5. Neplata la termenele stabilite a chiriei sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la aplicarea unei majorări de întârziere egale cu nivelul majorării de întârziere, datorat bugetelor locale, stabilit conform reglementărilor legale în vigoare, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă

4.6. Neplata chiriei pana la finele anului respectiv, duce la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere si pierderea garanției de închiriere menționată la art.4.8 din prezentul contract de închiriere.

4.7. Locatarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării prezentului contract sa depună, cu titlu de garanție, o suma delei, reprezentant 10% din suma datorată locatarului, cu titlu de chirie pentru un an . Din aceasta suma sunt reținute penalitățile si alte sume datorate locatarului de către locatar, în baza contractului de închiriere.

5. INVESTIȚIILE CE URMEAZA A FI REALIZATE SI DURATA DE REALIZARE A ACESTORA

5.1. Pentru desfasurarea activitatilor generate de destinația închirierii, locatarul va trebui sa realizeze următoarele:

- amenajarea spațiului cu dotari specifice desfasurării activității;
- încheierea contractelor cu furnizorii de utilități, necesare pentru desfasurarea activității în spațiul închiriat .

5.2. Orice lucrari de reamenajare a spațiului închiriat se vor putea executa numai cu acordul scris al locatarului.

5.3. Lucrările necesare modernizării și/sau dotării spațiului închiriat se vor realiza doar cu acordul locatarului, din resursele financiare și materiale ale locatarului, iar la încetarea termenului contractual/rezilierea / denunțarea unilaterală a contractului, îmbunătățirile realizate vor trece, în condițiile legii, în proprietatea publică a orasului Targu Ocna, fără acordarea unei despăgubiri în partea locatarului. Durata maximă pentru realizarea lucrarilor de amenajare si modernizare este de 1 lună de la data predării-primirii spațiului.

5.4. În situația în care interesul local sau național o impune, contractul se reziliază de drept fără acordarea unor despăgubiri pentru lucrările de modernizare/dotare realizate.

5.5. Avizele si acordurile necesare desfasurării activității în spațiul închiriat se vor obtine de către locatar, pe cheltuiala sa.

6. DREPTURILE PARTILOR

6.1. Drepturile locatarului

a) Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul si raspunderea sa, bunul imobil ce face obiectul contractului de închiriere;

6.2. Drepturile locatarului

a) Locatarul are dreptul să inspecteze bunul imobil închiriat, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar.

b) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului și în următoarele condiții:
- notificarea se va comunica locatarului cu cel puțin 3 zile lucratoare înainte de data efectuării verificării, comunicandu-se acestuia si obiectul verificării.

c) Locatarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere , din motive excepționale legate de interesul național sau local.

d) Locatarul are dreptul sa rezilieze unilateral contractul de închiriere pentru nerespectarea clauzelor referitoare la obligațiile locatarului.

7. OBLIGAȚIILE PARTILOR

7.1. Obligațiile locatarului

a) Locatarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului proprietate publică ce face obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către locatar.

b) Locatarul are obligația de a începe desfasurarea activității în termen de 6 luni de la data semnării contractului de închiriere si a procesului verbal de predare-primire;

c) Locatarul este obligat să exploateze în mod direct bunul ce face obiectul închirierii.

- d) Locatarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protecția mediului, protecția muncii, etc).
- e) Locatarul nu poate subinchiria bunul ce face obiectul închirierii.
- f) Locatarul este obligat să plătească chiria stabilită prin contract, la termenele stabilite;
- g) Locatarul este obligat să încheie în nume propriu contracte cu furnizorii de utilități (apă/apă uzată , energie electrică, gaze,telefonie, internet, după caz, inclusiv pentru asigurarea serviciului de salubritate);
- h) Locatarul este obligat să plătească pe toată durata închirierii impozitele și taxele datorate către bugetul local și bugetul de stat;
- i) Locatarul va respecta termenul de finalizare a investițiilor propuse prin oferta comunicată locatarului, dacă este cazul;
- j) Locatarul va obține toate avizele și acordurile necesare exploatării bunului închiriat, pe cheltuiala sa;
- k) Locatarul va folosi bunul închiriat doar pentru desfășurarea activităților de
- l) La încetarea contractului de închiriere prin atingerea termenului, locatarul este obligat să restituie locatarului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și liber de orice sarcini.
- m) În cazul în care locatarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității va notifica de îndată acest fapt locatarul.
- n) Locatarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de închiriere să depună, cu titlu de garanție suma delei, reprezentând 10% din suma obligației de plată datorată pentru primul an (12 luni) de exploatare. Din această sumă vor fi reținute penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.
- o) Locatarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de locator, în mod unilateral, din motive excepționale legate de interesul național sau local, fără a putea solicita încetarea acestuia;

7.2. Obligațiile locatarului

- a) Locatarul are obligația să pună la dispoziția locatarului spațiul ce face obiectul închirierii, liber de sarcini.
- b) Locatarul este obligat să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din contract de închiriere.
- c) Locatarul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.
- d) Locatarul este obligat să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului.

8. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

- 8.1 Contractul încetează de drept la expirarea termenului pentru care a fost închiriat spațiul.
- 8.2. Contractul de închiriere încetează prin decesul, incapacitatea sau falimentul chiriașului.
- 8.3. Rezilierea contractului de închiriere se face la cererea locatarului atunci când chiriașul nu a achitat chiria la termenul stabilit în contract sau nu a respectat obligațiile asumate conform art. 7.1.
- 8.4. Schimbarea destinației spațiului după închiriere, atrage rezilierea de drept a contractului de închiriere;
- 8.5. Locatarul poate denunța unilateral contractul de închiriere pentru motive personale, notificând locatarul cu 60 de zile înainte de data denunțării ;
- 8.6 Locatarul poate denunța unilateral contractul de închiriere la data apariției unei necesități de interes public local (implementarea Proiectului „Dezvoltarea infrastructurii de turism și turism balnear în zona centrală și reabilitarea, consolidarea și restaurarea ansamblului Bisericii "Sfântul Nicolae" din Orașul Târgu Ocna, județul Bacău”;
- 8.7 La încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, bunurile ce au fost utilizate de locatar în derularea închirierii vor fi repartizate după cum urmează:
 - a. bunuri de retur – sunt bunurile care revin pe deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatarului, la încetarea contractului de închiriere . Sunt bunuri de retur, bunurile care au făcut obiectul închirierii – spațiul închiriat;
 - b. bunuri proprii – sunt bunurile care la încetarea contractului de închiriere, rămân în proprietatea locatarului . Sunt bunuri proprii bunurile care aparțin locatarului și sunt utilizate de către acesta pe toată durata închirierii.
- 8.8. Garanția de închiriere, constituită de locatar, conform art. 7.1 din prezentul document, se restituie acestuia în toate situațiile de încetare a contractului, cu excepția cazului în care nerespectarea obligațiilor contractuale de către locatar, duce la rezilierea contractului de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului.

9. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de închiriere atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

10. LITIGII

10.1. Solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea, incheierea, modificarea si incetarea contractului de închiriere, precum si a celor privind acordarea de despagubiri se realizeaza potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificarile ulterioare.

10.2. Actiunea in justitie se introduce la sectia de contencios administrativ a tribunalului in raza caruia se afla sediul proprietarului imobilului, numai dupa parcurgerea etapei "plangerea prealabila";

10.3. Impotriva hotararii tribunalului se poate declara recurs la sectia contencios-administrativ a curtii de apel, conform prevederilor legale.

10.4. Contestatia care se refera la acte ale autoritatii contractante care sunt emise sau au loc inainte de deschiderea ofertelor poate fi inaintata nu mai tarziu de o zi lucratoare inainte de data stabilita pentru depunerea ofertelor, cu conditia transmiterii acesteia si prin fax ori prin mijloace electronice.

11. ALTE CLAUZE

Contractul de închiriere transfera responsabilitatea locatarului cu privire la:

- a) respectarea normelor de protectie a mediului,
- b) luarea masurilor privind sănătatea și securitatea în muncă și protecția împotriva incendiilor;
- c) gestionarea eficienta a deeurilor si mentinerea cu strictete a conditiilor de igiena cerute de reglementarile legale in vigoare;
- d) protectia si paza bunurilor proprii.

12. DISPOZITII FINALE

12.1. Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai cu acordul partilor.

12.2. Prezentul contract se completează în mod corespunzător cu dispozițiile Codului Civil , OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificari si completari, Codul Fiscal și Codul de procedură fiscală.

12.3. Prezentul contract de închiriere a fost incheiat in 2 exemplare, un exemplar pentru locatar si un exemplar pentru locator.

**LOCATOR,
ORAS TARGU OCNA**

Prin PRIMAR

LOCATAR,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier local Mirela-Silvia RACU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI
Corina VĂSOIU

SECȚIUNEA V

Formular 1 (pentru membrii Comisiei de evaluare conform art. 321 OUG nr. 57/2019)

Declarație privind conflictul de interese

Subsemnatul/a, având funcția deîn cadrul Aparatului de specialitate al Primarului, în calitate deîn cadrul Comisiei de evaluare numită prin Dispoziția Primarului nr.....din..... declar pe propria răspundere , cunoscând dispozițiile Codului Penal privind falsul în declarații că:

a) nu sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertanții, persoane fizice;

b) nu sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;

c) nu dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;

d) nu sunt membru în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

DATA.....

SEMNATURA