



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMIȚA

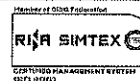


romania2019.eu
Președinția României la Consiliul Uniunii Europene

Tel.: 0243 230200
Fax: 0243 230250

Slobozia - Piața Revoluției Nr. 1

web: www.cicnet.ro
e-mail: cji@cicnet.ro



PROIECT DE HOTĂRÂRE NR.12

privind aprobarea închirierii unor imobile (clădire și terenul aferent) proprietatea privată a județului Ialomița situate în str. Independenței nr. 2, Municipiul Slobozia

Consiliul Județean Ialomița,
Având în vedere:

- Expunerea de motive nr. 3991/2019-X din 22 .02.2019 a Președintelui Consiliului Județean Ialomița,

Examinând :

- Raportul nr. 3992/2019-L din 22 .02.2019 al Direcției Achiziții și Patrimoniu;
- Raportul nr. _____ din _____.02.2019 al Comisiei juridice, de disciplină, drepturi, obligații și incompatibilități;
- Raportul nr. _____ din _____.02.2019 al Comisiei economico-financiare și agricultură;
- Raportul nr. _____ din _____.02.2019 al Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, dezvoltare regională, protecția mediului și turism,

În conformitate cu:

- prevederile art. 91 alin.(4) lit. b), art.121 și art. 123 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.1777 și urm. din Codul Civil al României,

În temeiul art. 97 alin.(1) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 (1) Se aprobă închirierea unor imobile (clădire și terenul aferent) proprietatea privată a județului Ialomița situate în str. Independenței nr. 2, Municipiul Slobozia, în vederea desfășurării de activități de prestări servicii.

(2) Imobilul și terenul aferent, prevăzute la alin.(1), se închiriază pe 5 de ani, conform prevederilor Caietului de sarcini, cu posibilitatea reînnoirii contractului de închiriere pentru o durată de maxim 2 ani și 6 luni, la solicitarea scrisă a chiriașului

făcută cu minim 6 luni înainte de expirarea contractului și aprobată prin hotărâre de Consiliul Județean Ialomița.

(3) Închirierea imobilelor (clădirea și terenul aferent) se realizează prin procedura de licitație publică deschisă, detaliată în „Documentația de atribuire”.

(4) Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este ”cel mai mare nivel al chiriei” cumulat pentru clădire și terenul aferent exprimată în lei/mp/an.

(5) Chiriașul nu are dreptul de a subînchiria sau cesa, total sau parțial, contractul de închiriere.

Art.2 Se aprobă ”Documentația de atribuire” privind închirierea prin licitație publică deschisă a unor imobile (clădire în suprafață de 192 mp și terenul aferent în suprafață de 259 mp) în vederea desfășurării de activități de prestări servicii, prevăzută în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Se aprobă prețul de pornire a licitației în cuantum de 10 lei/mp/an pentru clădire și 6,09 lei/mp/an pentru terenul aferent în vederea atribuirii contractului de închiriere. Ofertanții interesați vor depune oferte atât pentru clădire cât și pentru teren.

Art. 4 Se aprobă modalitatea de plată a chiriei datorată, după cum urmează:

- a) pentru contractele încheiate până la 31 iulie, chiria se plătește în două tranșe, respectiv: 50% din cuantumul chiriei în termen de 30 de zile de la data semnării contractului iar diferența de 50% până la data de 31 octombrie.
- b) pentru următorii ani ai contractului de chiria se plătește în două tranșe, respectiv: 50% din cuantumul redevența până la data de 31 ianuarie, iar diferența de 50% până la data de 31 iulie.
- c) pentru perioada cuprinsă între 01 ianuarie a ultimului an al închirierii și data încetării contractului chiria, se plătește până la data de 31 ianuarie a anului respectiv;
- d) Chiria se indexează anual, la 1 ianuarie, cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul precedent.

Art.5 Se constituie comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea terenului cu destinație agricolă – categoria de folosință neproductiv prevăzut la art.1, în următoarea componență:

Președinte : Șelaru Gheorghe - consilier, Direcția Achiziții și Patrimoniu

Membri: Fița Elena - consilier, Direcția Achiziții și Patrimoniu

Oancea Geanina Diana - consilier, Direcția Achiziții și Patrimoniu

Membri de rezervă:

Cilă Lenuța - referent de specialitate, Direcția Achiziții și Patrimoniu

Pamblică Carmen - consilier juridic, Direcția Achiziții și Patrimoniu

Art.6 Prezenta hotărâre devine obligatorie și produce efecte de la data aducerii la cunoștință publică.

Art. 7 Prin grija Direcției Coordonare Organizare, prezenta hotărâre va fi comunicată persoanelor prevăzute la art. 5, spre ducere la îndeplinire, urmând a fi publicată pe site-ul Consiliului Județean Ialomița.

PREȘEDINTE
VICTOR MORARU

Contrasemnează
Secretarul județului Ialomița
Adrian Robert IONESCU

Nr. _____
Adoptată la Slobozia
Astăzi _____, 2019

Rd./Oc.
TGV
2 ex.

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

*privind închirierea imobilelor (clădire
+ terenul aferent), proprietatea privată
a județului Ialomița, situate în
str. Independenței, nr. 2, Municipiul
Slobozia*

2019



CAPITOLUL 1.

1.Date privind organizatorul licitației

- **Organizator :** CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMIȚA
- **Cod fiscal:** 4231776
- **Adresa sediului:** SLOBOZIA , PIAȚA REVOLUȚIEI nr.1
- **Telefon:** 0243/230.200
- **Fax:** 0243/230.250
- **E-mail:** cji@cicnet.ro /patrimoniucji@gmail.com
- **Web:** www.cicnet.ro
- **Banca:** TREZORERIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA

CAPITOLUL 2.

2.1.Date privind organizarea ședinței de licitație

- **Data ședinței de licitație:** __. __. 2019
- **Ora ședinței de licitație:** 11.00
- **Data și ora - limită pentru depunerea documentației de înscriere la licitație:** __. __. 2019 ora 16.30
- **Locul ședinței de licitație:** Consiliul Județean Ialomița , Piața Revoluției nr.1
- **Tipul de licitație:** LICITAȚIE PUBLICĂ
- **Persoană de contact /Informații suplimentare:** la numărul de telefon: 0243/230201 int. 244, fax. 0243/233.000, Compartiment patrimoniu public și privat, persoană de contact: consilier **Șelaru Gheorghe**.

2.2. Anunțarea licitației

Anunțul privind organizarea licitației/negocierii de închiriere a imobilului din str.Independenței nr.2 Municipiul Slobozia, va fi publicat pe site-ul www.cicnet.ro , un ziar de circulație județeană și un ziar de circulație națională , în 5 zile lucrătoare de la aprobarea hotărârii de consiliu județean.

CAPITOLUL .3.

INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE;

3.1. Forma de închiriere

Forma de închiriere se va realiza în conformitate cu prevederile documentației de atribuire prin Licitatie deschisă cu oferte în plic sigilat.

Cadrul legislativ de referință:

- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Codul Civil
- Hotărârea Consiliului Județean , nr. _____ din data de _____.
- Orice alte acte normative relative la obiectul caietului de sarcini.

La procedura pot participa persoane fizice și juridice române cu participatie de capital autohton, străin sau mixt. și care îndeplinesc condițiile de înscriere și calificare solicitate prin documentația de atribuire .

3.2.DESFĂȘURAREA PROCEDURII

1. Oferta va fi transmisă (depusă) până la data și ora din anunțul de participare, riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
2. Oferta va fi transmisă în două exemplare (original și copie) în două plicuri închise și sigilate, introduse într-un plic exterior, care va conține documentele prevăzute în instrucțiunile pentru ofertanți și oferta financiară semnată de ofertant.
3. Oferta este valabilă 90 de zile de la data depunerii și este confidențială până la deschiderea de către comisia de evaluare.
4. Dovada constituirii garanției de participare va fi atașată pe plicul exterior.
5. Procedura de licitație se va desfășura dacă au fost depuse **cel puțin 2 oferte valabile**,
6. În caz contrar proprietarul are obligația să anuleze procedura dacă nu au fost depuse **2 oferte valabile** și să organizeze o nouă licitație în aceleași condiții în termen de **10 zile** de la publicarea unui nou anunț.
7. Dacă la a doua licitație se prezintă tot **un** singur ofertant, **imobilul** se va închiria prin **negociere directa** în condițiile prevăzute în prezenta documentație.
8. Orice ofertant poate solicita clarificări în condițiile legii, iar proprietarul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la

- orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească **3 zile lucrătoare** de la primirea unei astfel de solicitări.
9. Fără a aduce atingere prevederilor **punctului 8**, proprietarul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin **3 zile lucrătoare** înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
 10. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel proprietarul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la punctul 8, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.
 11. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul de intrare a documentelor la Consiliul Județean Ialomița plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin Hotărârea Consiliul Județean Ialomița nr. _____ din _____, la data și ora fixată pentru deschiderea lor prevăzută în anunțul publicitar.
 12. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.
 13. În deschiderea ședinței Președintele comisiei de licitație anunță:
 - Componența comisiei de licitație;
 - Caracteristicile tehnice și destinația imobilului ce se închiriază;
 - Nivelul de pornire al chiriei minime obligatorii;
 - Denumirea și numărul de ordine al ofertanților – stabilit în funcție de data și ora depunerii documentelor în vederea participării la licitație.
 - Modul de desfășurare a ședinței de licitație, asigurându-se ca fiecare ofertant a înțeles aceasta procedură și răspunde la eventualele întrebări puse de ofertanți.
 14. Președintele comisiei va aduce la cunoștința ofertanților neacceptarea de obiecții, sugestii sau derogări de la procedură din partea ofertanților.
 15. În cadrul ședinței de deschidere nu este permisă respingerea nici unei oferte, cu excepția celor care se încadrează într-una dintre următoarele situații:
 - a) au fost depuse după data și ora-limită de depunere sau la o altă adresă decât cea stabilită în anunțul de participare;
 - b) nu sunt însoțite de garanția de participare, în cuantumul și forma stabilită.
 16. Deschiderea ofertelor va avea loc la data și ora menționate în anunțul publicitar, în prezența ofertanților sau a persoanelor care reprezintă ofertanții la licitație, în baza împuternicirii acordate de aceștia, comisia de licitație procedează la identificarea ofertanților și la deschiderea plicurilor exterioare conținând documentele de participare ale ofertanților prezenți.

17. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în *"Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor"* și întocmește un proces-verbal, în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.
18. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal de deschidere de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, și numai dacă există cel puțin **2(două)** oferte **valabile**.
19. În cazul în care după deschiderea ofertelor se constată existența a două sau mai multe oferte cu prețul cel mai ridicat dar egal, autoritatea contractantă va solicita ofertanților o nouă propunere financiară în plic închis, caz în care contractul va fi atribuit ofertantului a cărui propunere financiară are nivelul cel mai ridicat al chiriei lei/mp/an.
20. În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna aceasta situație într-un **proces verbal** și se va organiza o nouă licitație în aceleași condiții.
21. În cazul în care se va iniția o nouă procedură de licitație, prin hotărâre a Consiliului Județean Ialomița se pot modifica/reactualiza anumite puncte din documentația de atribuire.
22. În baza procesului – verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, comisia de evaluare întocmește, în termen de **2 zile lucrătoare**, un raport pe care îl transmite Președintelui Consiliului Județean Ialomița care cuprinde : descrierea procedurii de închiriere și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat câștigător nici un ofertant, cauzele respingerii.
23. După primirea raportului comisiei de evaluare, proprietarul, în termen de **3 zile lucrătoare** informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții care nu au participat la procedura de licitație și ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
24. Dacă ofertantul câștigător nu semnează contractul de închiriere, în perioada de 7 de zile lucrătoare de la data la care proprietarul l-a informat despre alegerea ofertei sale, licitația se anulează și se repetă, după publicarea unui anunț, în aceleași condiții, cu obligativitatea pentru respectivul ofertant de a plăti daune interese, costând din prețul chiriei ofertate de către chiriaș, până la atribuire unui nou contract, dar nu mai mult de un an.

3.3. Garanții

- a. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare în cuantum de **5 %** din suma datorată

proprietarului, cu titlu de chirie minimă (de la care se pornește licitația pentru primul an al închirierii, calculată în funcție de suprafața pe care ofertantul intenționează să o închirieze.

- b. Valoarea garanției de participare este de **174,86 lei** și modul de constituire al acesteia este prezentat – CAIETUL DE SARCINI

CAPITOLUL. 4

CAIETUL DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică deschisă a unui spațiu (teren+clădire), cu destinația prestări servicii

4.1. Descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii

Spațiul este situat în str. Independenței, nr.2, municipiul Slobopzia, în zona mediană a municipiului, format dintr-o construcție nerenovată/neconsolidată în suprafață construită de 192 mp, și teren aferent în suprafață de **259 mp**, suprafața totală fiind de **451 mp** identificată în cartea funciară **nr.38975**.

Construcția este pe fundații de beton armat, cu zidărie din cărămidă, planșeu din beton armat, acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din azbociment, regim de înălțime P, compusă din cinci camere și un hol.

Camerele dispun de ferestre cu tâmplărie din lemn și uși din lemn cu grad ridicat de uzură, pardoseală la nivel de șapă, accesul în cameră se face direct de afară, iar accesul la imobil se face din str. Independenței.

Imobilul nu este :

- racordat la instalația de apă și canal.
- racordat la instalația electrică stradală.
- racordat la instalația de gaze naturale.

Zona în care este situat imobilul dispune de următoarele utilități și accese:

- ✓ energie electrică
- ✓ gaze
- ✓ telefonie
- ✓ apă-canal
- ✓ rutier

4.2. Situația juridică a spațiului

Spațiul aparține domeniului privat al județului Ialomița, însușit prin Hotărârea Consiliului Județean Ialomița nr. 52/26.04.2018, figurând în inventarul bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al județului Ialomița în Anexa nr. 1 poziția nr.1, sub denumirea de Magazia A.L.A.

Este înscris în CF **nr.38.975**

4.3. Condițiile și regimul de exploatare a bunului închiriat

Spațiul situat în str. Independenței, nr. 2, municipiul Slobozia, care face obiectul contractului de închiriere, a avut ca destinație garaje (camera 1 și 2) și spații depozitare (camera 3, 4 și 5).

Imobilul care face obiectul închirierii este destinat pentru realizarea și punerea în funcțiune a unor investiții în care să se desfășoare activități **DE PRESTĂRII SERVICII**.

Destinația spațiului nu poate fi modificată pe parcursul derulării contractului de închiriere.

Cheltuielile privind amenajarea spațiilor în vederea desfășurării activității specifice, vor fi suportate în totalitate de către chiriaș.

Orice amenajare interioară sau exterioară a spațiului ce face obiectul închirierii, precum și pentru racordarea la utilități (apă, căldură, salubritate, energie electrică, etc.) se va face pe cheltuiala chiriașului în urma acordului scris al proprietarului.

Plata utilităților rămâne în sarcina chiriașului.

Pentru autorizarea de funcționare a spațiilor în care chiriașul își va desfășura activitatea, avizele se vor obține de către chiriaș pe cheltuiala sa.

Chiriașului îi este interzis să deterioreze starea fizică actuală a spațiului închiriat ori să realizeze modificări structurale ale acestuia, fără acordul scris al proprietarului în caz contrar urmând să suporte toate cheltuielile necesare pentru aducerea lui la starea inițială în termen de cel mult 30 de zile de la data constatării unor astfel de situații.

Pe parcursul desfășurării activităților specifice, chiriașul va respecta toate reglementările în vigoare cu privire la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului, incluzând fără a se limita:

1. Legea nr. 319/2006 a securității și sănătății în muncă;
2. Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor;
3. Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005, privind protecția mediului;
4. Reglementările europene referitoare la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului.

Chiriașul este singur răspunzător de eventualele daune provocate terților și proprietarului ca urmare a desfășurării activității sale, urmând a suporta în integralitate riscul și contravaloarea despăgubirilor aferente.

Încălcarea dispozițiilor legale referitoare la securitatea și sănătatea în muncă și apărarea împotriva incendiilor, pentru activitățile desfășurate de personalul propriu, atrage în sarcina chiriașului întreaga răspundere administrativă, materială, civilă sau penală, după caz.

4.4. Prețul minim de pornire a licitației și modalități de plată

Spațiul situat în str. Independenței, nr. 2, Municipiul Slobozia, care face obiectul contractului de închiriere, se află în zona A de impozitare, a Municipiului Slobozia.

Prin adresa nr.20347/2018 din 31.10.2018, Primăria Municipiului Slobozia ne transmite faptul că imobilul se află în **zona A de impozitare**, iar prețurile minime de închiriere/concesionare/superficie a terenurilor pe anul 2018, pentru terenurile din zona aceasta pentru servicii este de **6,09 lei/mp/an**, preț care să fie și prețul de pornire al licitației de închiriere pentru terenul din str.Independenței nr.2 Municipiul Slobozia .

În conformitate cu prevederile art.17 din Legea nr.50/1991 care specifică :

„ART. 17- Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente.”

Valoarea de inventar a clădirii în urma reevaluării din anul 2018 este de 51.500 lei , având în vedere starea construcției, și aplicînd această formula pentru construcția în cauză, propunem ca prețul minim de pornire al licitației de **10,00 lei/mp/an** pentru suprafața construită.

Prețul minim/an ce va fi încasat de Consiliul Județean Ialomița pentru construcție și terenul aferent raportat la prețurile minime de pornire la licitație va fi :

Clădire – 192 mp x 10,00 lei/mp/an = 1.920,00 lei/an

Teren – 259 mp x 6,09 lei/mp/an = 1.577,31lei/an

Total = 3.497.31 lei/an

Licitația se va desfășura după metoda licitației publice, deschisă competitivă , pentru întreaga suprafață de **451 mp** formată din (construcție + teren aferent), cu adjudecare la **cel mai mare preț oferit pe mp.**

Prețul chiriei, se va plăti după cum urmează.

- a) pentru contractele încheiate până la **31 iulie**, redevența se plătește în două tranșe, respectiv: **50%** din cuantumul chiriei în termen de 30 de zile de la data semnării contractului iar diferența de **50%** până la data de **31 octombrie**.
- b) pentru următorii ani ai închirierii, chiria se plătește în două tranșe, respectiv: **50%** din cuantumul chiriei până la data de **31 ianuarie** iar diferența de **50%** până la data de **31 iulie**.
- c) pentru perioada cuprinsă între **01 ianuarie** a ultimului an al închirierii și data încetării contractului chiria, se plătește până la data de **31 ianuarie** a anului respectiv.

d) Chiria se indexează anual, la **1 ianuarie**, cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul precedent.

Plata chiriei se face de către chiriaș în contul IBAN RO89 TREZ 3912 1A30 0530 XXXX – TREZORERIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA, la termenele și în condițiile prevăzute, pe baza facturii emise de proprietar.

Neplata chiriei în termen de 30 de zile de la împlinirea termenului prevăzut în contract, atrage după sine transmiterea de către proprietar a unei somații de plată, către chiriaș.

Dacă în termen de 15 zile de la transmiterea somației de plată, chiriașul nu a efectuat plata, atunci contractul de închiriere este reziliat de drept, fără intervenția instanțelor judecătorești, prezenta clauză echivalând unui pact comisoriu de gradul IV, conform art. 1553 din Codul Civil și se procedează la revenirea spațiului la dispoziția proprietarului fără nicio obligație a acestuia față de chiriaș cu plata unor daune interese în quantum echivalent cu diferența de chirie ramasă până la sfârșitul anului calendaristic.

Predarea primirea spațiului se face pe bază de proces verbal.

Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local, notificând acest fapt chiriașului.

4.5.Cuquantumul garanției de participare și cel al garanției de bună execuție contractuală

4.5.1.Garanția de participare este obligatorie, și se constituie prin scrisoare de garanție bancară, virament bancar (cu condiția confirmării de bancă) sau în numerar, prin plată la casieria Consiliului Județean Ialomița, până la data deschiderii ofertelor (exclusiv ziua deschiderii).

Valoarea garanției de participare la licitația de închiriere reprezintă **5%** din suma datorată proprietarului, cu titlu de chirie minimă (de la care se pornește licitația pentru primul an de chirie) și este în sumă de **174.86 lei**.

Valabilitatea garanției de participare este de 90 zile de la data deschiderii ofertelor.

Garanția de participare se reține în următoarele cazuri:

- oferta sa fiind stabilită câștigătoare, ofertantul nu constituie garanția de bună execuție în termen de 5 zile lucrătoare de la semnarea contractului de închiriere;

- refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere în termen de 7 zile de la data comunicării rezultatului, în cazul în care nu se depun contestații sau de la soluționarea contestațiilor, după caz.

Garanția de participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost declarată ca fiind câștigătoare, se restituie acestuia în cel mult 7 zile lucrătoare de la data constituirii garanției de bună execuție.

Garanția de participare constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se returnează acestora, în cel mult 10 zile lucrătoare de la semnarea contractului de închiriere cu ofertantul declarat câștigător, pe baza unei cereri scrise.

4.5.2. Garanția de bună execuție contractuală, se constituie prin scrisoare de garanție bancară, virament bancar, sau în numerar la casieria Consiliului Județean Ialomița, în termen **de 5 zile lucrătoare** de la semnarea contractului de închiriere.

Valoarea garanției de bună execuție reprezintă **10%** din suma datorată proprietarului cu titlu de chirie pentru primul an de chirie, pentru prelevarea penalităților de întârziere și sumelor datorate proprietarului de către chiriaș, în baza contractului de închiriere.

Garanția de bună execuție se reține:

- în cazul în care chiriașul nu achită contravaloarea chiriei în termen de 45 de zile de la termenul de plată;
- în cazul în care se constată deteriorarea stării fizice actuale a spațiului.

Garanția de bună execuție se restituie în termen de 30 de zile de la încetarea contractului de închiriere, în baza unei cereri scrise.

Date pentru constituirea garanțiilor (de participare și de bună execuție) prin ordin de plată:

- CUI 4231776;
- Cont: RO67 TREZ 3915 006X XX00 0121, deschis la Trezoreria municipiului Slobozia.

4.6. Destinația bunului imobil care face obiectul închirierii

Destinația imobilului și a terenului aferent acestuia propus pentru a fi închiriat este pentru **PRESTĂRI SERVICII**.

4.7. Subînchirierea bunului sau cesionarea dreptului de închiriere

4.7.1. Se interzice subînchirierea spațiului, total sau parțial, precum și cesionarea dreptului de închiriere. De asemenea, spațiul închiriat nu poate fi grevat de vreo sarcină și nu poate face obiectul vreunei contract de asociere, colaborare ori a altui tip de contract încheiat de chiriaș cu terți.

4.7.2. Încălcarea acestor cerințe atrage rezilierea de îndată a contractului de închiriere, fără îndeplinirea vreunei proceduri prealabile (cu excepția notificării încetării contractului).

4.8. Durata închirierii, posibilitatea prelungirii duratei contractului de închiriere prin act adițional și a încetării contractului înainte de termen

4.8.1. Durata închirierii este de **5 ani** de la data semnării contractului de închiriere.

4.8.2. Chiriașul poate solicita în scris, cu minim **6 luni** înaintea de expirarea duratei contractului de închiriere, proprietarului, reînnoirea acestui contract .

4.8.3. Contractul se poate reînnoi, pentru un termen egal cu $\frac{1}{2}$ din termenul inițial, prin Hotărâre a Consiliului Județean Ialomița.

4.8.4. Cesiunea contractului de închiriere sau subînchirierea lui sunt interzise

4.8.5. Contractul de închiriere poate înceta înainte de termen, în cazul în care interesul național sau județean o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, constând în chiria pe un an sau pentru restul de chirie, dacă valabilitatea contractului la acel moment este mai mică de 1 an. în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată de la sediul proprietarului.

4.8.6. În cazul prezentului contract **NU se aplică tacita relocațiune** prevăzută la art.1810, din Codul Civil.

CAPITOLUL 5

Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere

- a) Înțelegerea părților, pentru motive întemeiate, verificate și acceptate de proprietar, sub condiția achitării de către chiriaș a chiriei și a altor obligații izvorâte din contract.
- b) La expirarea duratei din contract.
- c) În cazul imposibilității obiective a chiriașului de a exploata bunul închiriat prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.
- d) Prin decesul chiriașului, ori dizolvarea, lichidarea ori falimentul persoanei juridice respective.

CAPITOLUL 6.

Rezilierea contractului intervine

6.1. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin rezilierea unilaterală de către proprietar, cu plata de despăgubiri în sarcina chiriașului, constând în chiria pe un an sau pentru restul de chirie, dacă valabilitatea contractului la acel moment este mai mică de 1 an, și a eventualelor penalități de întârziere aferente în sarcina chiriașului cu o notificare prealabilă de **15 zile**.

6.2. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin rezilierea unilaterală de către chiriaș cu plata de despăgubiri în sarcina proprietarului constând în chiria pe un an sau pentru restul de chirie, dacă valabilitatea contractului la acel moment este mai mică de 1 an cu o notificare prealabilă de **15 zile**.

6.3. În cazul în care chiriașul nu exploatează bunul în scopul în care a fost închiriat, cu obligația pentru chiriaș de a plăti chiria pentru anul calendaristic, respectiv în care are loc rezilierea contractului.

6.4. Neplata chiriei în termen de **30 de zile** de la împlinirea termenului prevăzut la **art.4** din contract, atrage după sine transmiterea de către proprietar a unei somații de plată, către chiriaș.

6.5. Dacă în termen de **15 zile** de la transmiterea somației de plată chiriașul nu a efectuat plata, atunci contractul de închiriere este reziliat de drept, fără intervenția instanțelor judecătorești, *prezenta clauză echivalând unui pact comisoriu de gradul IV, conform art. 1553 din Codul Civil și se procedează la revenirea spațiului la dispoziția proprietarului fără nicio obligație a acestuia față de chiriaș.*

6.6. La încetarea contractului de închiriere, chiriașul este obligat să restituie în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.

CAPITOLUL 7.

Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

- a) Ofertele vor fi redactate în limba română.
- b) Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă;
- c) Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării și prezentării ofertei sale.
- d) Valabilitatea ofertei este de 90 zile
- e) Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.
- f) Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație.
- g) Oferta se va întocmi pentru spațiul prezentat în caietul de sarcini conform formularului de ofertă.
- h) Oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc.
- i) Organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare, să solicite clarificări și completări ale documentației de calificare prezentate de ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației.
- j) Lipsa a mai mult de două documente din cele solicitate prin documentația de atribuire duce la descalificarea ofertei.
- k) Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de închiriere a spațiului, pentru a-l exploata conform obiectivelor proprietarului.
- l) Revocarea ofertei de către ofertant în perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anunțului, atrage după sine pierderea garanției de participare.

- m) Revocarea de către ofertantul câștigător a ofertei după adjudecare, atrage după sine anularea licitației, pierderea garanției de participare, și plata de daune interese de către partea în culpă.
- n) Daune interese reprezintă paguba efectivă și câștigul nerealizat calculat la nivelul chiriei ofertate de câștigător în cadrul procedurii de licitație până în momentul semnării unui nou contract de închiriere, dar nu mai târziu de 12 luni.
- o) Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, proprietarul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
- p) Persoanele fizice sau juridice în calitate de ofertant, care au litigii cu autoritatea publică, sau care au debite neonorate, generate de neexecutarea unor obligații contractuale către Consiliul Județean Ialomița, nu au dreptul de a participa la ședințele de licitație, sau la cele de negociere directă, sau vor fi excluse de la procedură.
- q) Ofertantul va prezenta câte un exemplar al ofertei și al documentelor care o însoțesc în original și copie, introduse în plicuri marcate corespunzător cu "ORIGINAL,, și „COPIE,, și aceste plicuri sigilate introduse într-un plic sigilat care va fi înregistrat, în ordinea primirii, precizându-se data și ora.
- r) Pe plicul exterior se va marca – **Ofertă pentru licitația publică deschisă "Închirierea unui imobil (teren și construcție) proprietatea privată a județului Ialomița - inscripția A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA ORA.....**, denumirea și adresa proprietarului și denumirea și adresa chiriașului.

Alte înscrisuri atrag descalificarea ofertantului.

În acest plic sunt introduse cele două plicuri „ORIGINAL”și respectiv „COPIE” cu documentele de calificare și oferta de preț.

Pe plicul exterior va fi atașată dovada achitării garanției de participare la licitație, care este egală cu 5% din suma datorată proprietarului, cu titlu de chirie minimă (de la care se pornește licitația pentru primul an de chirie).

Plicurile interioare sigilate care cuprind formularul de ofertă vor fi introduse în plicul exterior.

7.1. Cerințe privind calificarea ofertanților

La licitație pot participa atât persoane fizice, cât și persoane juridice, autorizate conform legii pentru exercitarea de activități de prestări servicii.

Ofertanții trebuie să prezinte:

Documente pentru persoane juridice:

Plicurile (original și copie) vor conține:

- a) prezentarea ofertantului (informații generale despre ofertant);
- b) dovada înregistrării la oficiul registrului comerțului (copie certificată);

- c) statut și/sau act constitutiv, după caz (copie certificată);
- d) certificat constator emis de oficiul registrului comerțului (original);
- e) dovada achitării obligațiilor de plată exigibile a impozitelor și taxelor locale (certificate constatatoare de la organele fiscale competente);
- f) dovada achitării obligațiilor de plată exigibile a impozitelor și taxelor către bugetul consolidat al statului (certificate constatatoare de la organele fiscale competente);
- g) declarație pe propria răspundere că nu este în procedură de reorganizare sau lichidare juridică;
- h) dovada constituirii garanției de participare;
- i) împuternicire de reprezentare în procedură a societății, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia.

Documente pentru persoane fizice autorizate:

Plicurile (original și copie) vor conține:

- a) copie după actul de identitate;
- b) prezentarea ofertantului (informații generale despre ofertant);
- c) dovada achitării obligațiilor de plată exigibile a impozitelor și taxelor locale (certificate constatatoare de la organele fiscale competente);
- d) dovada că este persoană fizică autorizată
- e) declarație pe propria răspundere din care să rezulte că persoana fizică autorizată nu se afla în reorganizare judiciară sau faliment;
- f) dovada constituirii garanției de participare.

Se iau în considerare numai actele depuse de ofertant până la data și la ora limită stabilite pentru depunerea ofertelor. Nu se acceptă eventuale completări ulterioare decât dacă acestea au fost solicitate de comisia de evaluare .

Plicurile interioare trebuie să conțină:

1. Pe plicurile interioare (unul pentru oferta în original și unul oferta în copie) se înscriu numele sau denumirea ofertantului, sediul social al acestuia.
2. Aceste plicuri vor conține oferta propriu-zisă completată pe formularul de ofertă, semnat de ofertant.

CAPITOLUL 8.

Criteriul de atribuire al contractului

- a) **Cel mai mare nivel al chirie/mp/an – ofertate.**
- b) Nivelul chiriei, licitat, va fi indexat anual cu rata inflației.
- c) Modul de achitare a prețului chiriei cât și clauzele pentru respectarea obligațiilor de plată, se vor stabili prin contractul de închiriere.

CAPITOLUL 9

Comisia de evaluare

- a) Comisia de evaluare este legal întrunită în prezența tuturor membrilor.
- b) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
- c) Deciziile comisiei de evaluare se iau cu majoritatea voturilor exprimate
- d) Membrii comisiei de evaluare, supleanții, observatorii și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.
- e) Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

CAPITOLUL 10.

Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

- 1. 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 Codului Civil și Codul de Procedură Civilă cu modificările și completările ulterioare.
- 2. Acțiunea în justiție se introduce la secția civilă a Judecătoriei în a cărei jurisdicție se află sediul proprietarului.

CAPITOLUL 11.

Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

- 1. Chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunurilor care fac obiectul închirierii, cu destinația prestării servicii .
- 2. Chiriașul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul chiriei.
- 3. Chiriașul este obligat să plătească chiria.
- 4. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.
- 5. La încetarea contractului de închiriere prin atingere la termen, chiriașul este obligat să restituie proprietarului în deplină proprietate bunurile de retur așa cum sunt ele stabilite prin contract.

CAPITOLUL 11.

Desfășurarea ședinței de negociere

- a) Dacă la a doua licitație organizată nu a fost depusă nici o ofertă sau au fost depuse numai oferte neconforme, autoritate contractantă poate decide organizarea procedurii de negociere directă prin publicarea unui anunț de publicitate.

- b) Negocierea va avea loc în 10 zile de la publicarea anuntului de publicitate .
- c) Negocierea se face în sens crescător ,prețul rezultat din negociere nu poate să fie mai mic ca prețul minim de pornire .
- d) La negociere pot participa numai operatorii economici care îndeplinesc condițiile de calificare.
- e) În cazul în care sunt cel puțin doi ofertanți care fac oferte egale, negocierea se transformă în licitație deschisă cu strigare, pornind de la prețul oferit.
- f) În urma desfășurării ședinței de negociere, se va întocmi un proces-verbal de negociere.

MODEL CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

privind *închirierea unui imobil + terenul aferent proprietatea privată
a județului Ialomița situat în str.Independenței nr.2 Municipiul Slobozia*
Nr.din ____/____/2019

I. Părțile contractante

Județul Ialomița, cu sediul în municipiul Slobozia, Piața Revoluției nr.1, cod 920032, tel. 0243/230201, fax. 0243/233000, Cod fiscal 4231776, cont RO _____, deschis la Trezoreria Municipiului Slobozia, reprezentat prin dl **Victor MORARU - PREȘEDINTE** al Consiliului Județean Ialomița, în calitate de **PROPRIETAR**, pe de o parte,

Și

_____, cu sediul în _____, str. _____, nr. _____, jud. _____ cod. _____, C.I.F./C.U.I nr. _____ număr de ordine la Registrul Comerțului _____, cont RO _____, deschis la _____, telefon/fax _____, În calitate de **CHIRIAȘ**, (*persoană juridică*) pe de altă parte,

Sau

_____, domiciliat în _____, str. _____, nr. _____, jud. _____ cod. _____, C.N.P. _____, C.I/B.I seria _____, nr. _____, eliberat la data de _____, de _____ cont RO _____, deschis la _____, telefon/fax _____, În calitate de **CHIRIAȘ**, pe de altă parte, (*persoană fizică*)

La data de _____, la sediul proprietarului în temeiul Hotărârii Consiliului Județean Ialomița de aprobare a închirierii nr. _____ din _____, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. Obiectul contractului de închiriere

Art. 1. (1) Obiectul contractului de închiriere este predarea de către proprietar și preluarea în scopul exploatării de către chiriaș a **imobilelor (clădire + terenul aferent) proprietatea privată a județului Ialomița situat în str.Independenței nr.2 Municipiul Slobozia**, proprietatea privată a Județului Ialomița, după cum urmează:

Suprafață construită conform CF nr.38.975 – 192 mp

Suprafață teren aferent conform CF nr.38.975 – 259 mp

Suprafața totală închiriată = 451 mp

(2) **clădirea + terenul aferent** închiriat va fi folosit de către chiriaș doar în scopul – **de activități de prestări servicii de _____**

(3) În derularea contractului de închiriere, chiriașul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur: constând din

- teren **categoria CC – 259 mp**
- **suprafața construită 192 mp în cinci încăperi**

b) bunurile de preluare: bunurile utilizate de către chiriaș pe perioada închirierii, care nu sunt bunuri de retur, dar pentru care proprietarul își exprimă intenția de a le cumpăra la încetarea închirierii, dacă este cazul;

c) bunurile proprii: bunuri utilizate pe durata închirierii de chiriaș ce sunt și rămân proprietate a acestuia la încetarea contractului, dacă nu sunt fructe industriale sau nu fac obiectul intenției proprietarului de a le achiziționa ca bunuri de preluare.

Art. 2. (1) Închirierea se face în condițiile stabilite prin caietul de sarcini, anexat la prezentul contract care este parte integrantă din acesta.

(2) Predarea-primirea **clădire + terenul aferent** ce fac obiectul închirierii se va efectua în termen de **10 zile** de la încheierea contractului, și va fi consemnată într-un proces-verbal încheiat între părți care devine anexă la contract.

(3) Contractele de închiriere încheiate în scris și înregistrate la consiliul județean constituie titluri executorii pentru neplata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract.

(4) Nivelul chiriei nu poate fi modificat de chiriaș ca urmare a unor pierderi datorate unor factori naturali (calamități, inundații, secetă etc.).

(5) Chiriașul nu are dreptul de a subînchiria sau cesiona, total sau parțial contractul de închiriere.

III. Termenul

Art. 3. (1) Durata închirierii este de **5(cinci)** ani, începând de la data de __/__/2019 până la __/__/2024

IV. Chiria

Art. 4. (1) Nivelul chiriei este de ____ lei/mp/an pentru suprafața construită de 192 mp și ____ lei/mp/an pentru terenul aferent de 259 mp așa cum au fost specificate în oferta de preț iar valoarea totală pentru cei **451 mp** chiria este de

192 mp x ____ lei/mp/an = lei/an

259 mp x ____ lei/mp/an = lei/an

Total ____ lei/an și se va plăti după cum urmează:

- pentru contractele încheiate până la **31 iulie**, redevența se plătește în două tranșe, respectiv: **50%** din cuantumul chiriei în termen de 30 de zile de la data semnării contractului iar diferența de **50%** până la data de **31 octombrie**.
- pentru următorii ani ai închirierii, chiria se plătește în două tranșe, respectiv: **50%** din cuantumul chiriei până la data de **31 ianuarie** iar diferența de **50%** până la data de **31 iulie**.
- pentru perioada cuprinsă între **01 ianuarie** a ultimului an al închirierii și data încetării contractului chiria, se plătește până la data de **31 ianuarie** a anului respectiv.
- Chiria se indexează anual, la **1 ianuarie**, cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul precedent.

V. Plata chiriei

Art. 5. (1) Plata chiriei se face de către chiriaș în contul nr. **RO** _____ deschis la **Trezoreria Municipiului Slobozia**, la termenele și în condițiile prevăzute la **art.4** din prezentul contract, pe baza facturii emise de proprietar.

(2) Neplata chiriei în termen de **30 de zile** de la împlinirea termenului prevăzut la **art. 4** din contract, atrage după sine transmiterea de către proprietar a unei somații de plată, către chiriaș.

(3) Dacă în termen de **15 zile** de la transmiterea somației de plată, chiriașul nu a efectuat plata, atunci contractul de închiriere este reziliat de drept, și se procedează la

revenirea imobilelor (clădire + teren) la dispoziția proprietarului fără nici o obligație a acestuia față de chiriaș.

(4) Chiriașul rămâne obligat să plătească chiria datorată până la retragerea imobilelor (clădire + teren) închiriate, stabilită prin procesul verbal de predare-primire și a penalizărilor de întârziere, calculate potrivit **art.11 alin.2** din prezentul contract datorate până la plata integrală a sumelor din închiriere.

VI. Documentele contractului :

Art. 6. (1) Documentele contractului sunt :

- Oferta de preț parte integrantă din prezentul contract
- Caietul de sarcini al licitației publice de închiriere
- Procesul verbal de predare – primire
- Titlul de garanție constituit printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară, sau o societate de asigurări.

VII. Drepturile și obligațiile părților

Art. 7.1. - Drepturile și obligațiile proprietarului :

- a) Să predea imobilul (clădire + teren) chiriașului la termen și în condițiile stabilite de prezentul contract;
- b) Să îl garanteze pe chiriaș de evicțiune totală sau parțială, precum și de viciile ascunse ale lucrului pe care îl închiriază;
- c) Să nu ia niciun fel de măsuri în legătură cu exploatarea imobilului (clădire + teren) închiriat, de natură să-l tulbure pe chiriaș;
- d) Să controleze oricând modul în care chiriașul exploatează imobilul (clădire + teren) închiriat. Pe timpul controlului, proprietarul va fi însoțit de chiriaș sau de un împuternicit al acestuia;
- e) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a chiriașului și în prezența reprezentantului acestuia, cu excepția cazurilor când chiriașul își dă acordul, în scris, cu privire la verificarea în absența sa sau când aceasta are rolul de a constata situații de fapt reclamate, în scris, de chiriaș.
- f) În caz de tulburări ale terților în exploatarea normală a imobilului (clădire + teren), să acționeze împreună cu chiriașul, potrivit legii, pentru încetarea actelor de tulburare;
- g) Să primească, la încetarea contractului, imobilul (clădire + teren) care a făcut obiectul acestuia.
- h) Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local, notificând acest fapt chiriașului.
- i) Proprietarul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.
- j) Proprietarul este obligat să notifice chiriașul la apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale.
- k) Contractul de închiriere poate înceta înainte de termen, în cazul în care interesul național sau județean o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, constând în chiria pe un an sau pentru restul de chirie, dacă valabilitatea contractului la acel moment este mai mică de 1 an. În caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată de la sediul proprietarului.

Art. 7.2. - Drepturile și obligațiile chiriașului:

- a) Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe cheltuiala sa, bunurile ce fac obiectul contractului de închiriere.
- b) să primească imobilul și terenul aferent închiriat la termen și în condițiile stabilite de prezentul contract;
- c) să folosească imobilul și terenul aferent pe care l-a închiriat în scopul pentru care a fost închiriat, în condițiile stabilite prin contract;
- d) să nu degradeze imobilul și terenul aferent închiriat;
- e) să nu schimbe categoria de folosință a imobilului (clădire + teren) închiriat fără acordul scris al proprietarului;
- f) să plătească chiria la termenul și în condițiile prevăzute la cap. IV;
- g) să ceară acordul proprietarului pentru efectuarea eventualelor investiții pe teren și clădiri ;
- h) să suporte taxele de încheiere, înregistrare și publicitate a contractului de închiriere;
- i) să comunice proprietarului și să solicite acestuia să intervină în cazurile în care este tulburat de terți în exploatarea imobilului închiriat;
- j) la încetarea contractului, are obligația de a restitui imobilul și terenul aferent închiriat în starea în care l-a primit de la proprietar;
- k) are dreptul de preempțiune în cazul înstrăinării prin vânzare de către proprietar a clădiri și terenului aferent prevăzut prin prezentul contract, care se exercită potrivit art. 1.730 - 1.739 din Codul civil.
- l) Chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanență, a bunurilor care fac obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către proprietar.
- m) Chiriașul este obligat să respecte condițiile impuse de protecția mediului.
- n) La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen sau din alte cauze prevăzute în prezentul contract, chiriașul este obligat să restituie proprietarului, pe bază de proces-verbal de predare-primire, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.
- o) Chiriașul, în situația în care dorește construirea unor obiective cu caracter provizoriu, este obligat să obțină autorizație de construire, conform Legii nr.50/1991, care să conțină obligatoriu avizul favorabil al proprietarului.
- p) În cazul în care chiriașul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea de exploatare a terenului, va notifica de îndată dar nu mai târziu de **15 zile** de la data constatării, în condițiile **art. 9.2 lit.e** din prezentul contract acest fapt proprietarului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatarei terenului.
- q) Chiriașul este obligat să nu deterioreze sau distrugă construcțiile sau amenajările aflate pe terenul închiriat, și să execute, ori de câte ori este necesar, reparații la aceste bunuri, pe cheltuiala proprie, în vederea bunei funcționări a acestora.

VIII. Garanții

Art.8.1. În termen de **5 de zile lucrătoare** de la data încheierii contractului de închiriere, chiriașul va depune cu titlu de garanție, suma de _____ lei, reprezentând o cota procentuală de **10%** din suma datorată proprietarului cu titlu de chirie pentru primul an de închiriere, pentru prelevarea majorărilor de întârziere și sumelor datorate proprietarului de către chiriaș, în baza contractului de închiriere.

Art.8.2. Garanția se va restitui în termen de **5(cinci) zile lucrătoare** de la încetarea închirierii, în cazul neutilizării.

Art.8.3. (2) Garanția se constituie printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară, sau o societate de asigurări și devine anexă la contract.

Art.8.4. (3) Garanția se poate depune și la Trezoreria Slobozia, prin ordin de plată, în contul proprietarului nr. **RO** _____ sau la casieria Consiliului Județean Ialomița.

IX. Încetarea contractului de închiriere

Art.9.1. Prezentul contract de închiriere încetează prin :

- a) Acordul părților, pentru motive întemeiate verificate și acceptate de proprietar, sub condiția achitării de către chiriaș, a chiriei și a altor obligații izvorâte din contract.
- b) La expirarea duratei stabilite în contract.
- c) Răscumpărarea chiriei de către proprietar, prin hotărâre a Consiliului Județean, în cazul în care interesul național sau local o impune, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina proprietarului, întocmidu-se o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării.
- d) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către chiriaș, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- e) Neplata chiriei în termen de **30 de zile** de la împlinirea termenului prevăzut la **art. 4** din contract, atrage după sine transmiterea de către proprietar a unei somații de plată, către chiriaș. Dacă în termen de **15 zile** de la transmiterea somației de plată, chiriașul nu a efectuat plata, atunci contractul de închiriere este reziliat de drept, și se procedează la revenirea bunurilor la dispoziția proprietarului fără nicio obligație a acestuia față de chiriaș.
- f) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaș, plata unei despăgubiri revine în sarcina proprietarului cu o notificare prealabilă de **15 zile**;
- g) La deteriorarea, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- h) Prin decesul chiriașului sau falimentul, dizolvarea ori insolvența firmei.

Art.9.2. Rezilierea contractului intervine :

- a) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin rezilierea unilaterală de către proprietar, cu plata chiriei datorată constând în diferența de chirie pe un an în curs și a eventualelor penalități de întârziere aferente în sarcina chiriașului.
- b) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin rezilierea unilaterală de către chiriaș, cu plata de despăgubiri în sarcina proprietarului.
- c) În cazul în care chiriașul nu exploatează bunurile în scopul în care au fost închiriate.
- d) La încetarea contractului de închiriere, chiriașul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunurile închiriate.
- e) Renunțarea la închirierea bunurilor din partea chiriașului, fără plata unei despăgubiri, la deteriorarea, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a exploata bunurile (imposibilitate dovedită cu acte de către chiriași acceptată de proprietar); în acest caz chiriașul va notifica proprietarul, în termen de **10 zile** de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunurile poate fi invocată în cazul falimentului sau al dizolvării societății chiriașe.

- f) La încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere bunurile ce au fost utilizate de chiriaș în derularea contractului vor fi repartizate după cum urmează:
- bunurile de retur, așa cum au fost stabilite în prezentul contract, se vor întoarce în posesia proprietarului, gratuit și libere de orice sarcini;
 - bunurile de preluare, așa cum au fost stabilite în prezentul contract vor fi dobândite de proprietar de la chiriaș contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părți și însușită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent;
 - bunurile proprii, așa cum au fost stabilite în prezentul contract, vor rămâne în proprietatea și posesia chiriașului.

9.2.1 Predarea – preluarea bunurilor imobile care fac obiectul acestui contract se va face pe bază de proces-verbal încheiat între părți.

- Chiriașul va fi înștiințat de către proprietar de data semnării procesului verbal cu **7 zile** înainte de data stabilită.
- În caz de neprezentare a chiriașului sau reprezentantul împuternicit al acestuia, procesul verbal va fi semnat în lipsa, bunurile trecând în administrarea Consiliului Județean Ialomița, libere de orice sarcini, procesul verbal fiind opozabil acestuia.
- În mod similar se procedează și în cazul refuzării semnării procesului verbal de către chiriaș sau reprezentantul împuternicit al acestuia.
- Procesul verbal se întocmește în 2 (două) exemplare și se transmite chiriașului în termen de **5 zile** de la semnarea acestuia.

X. Clauze contractuale referitoare la obligațiile de mediu între proprietar și chiriaș

Art.10.1. Chiriașul trebuie să exploateze imobilul în conformitate cu normele de mediu impuse de legislația în vigoare, acesta fiind singurul responsabil pentru orice daună produsă terților sau pentru nerespectarea normelor în această materie.

XI. Răspunderea contractuală

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

Art.11.2. Pentru nerespectarea obligației impuse de art.5 alin.(1) din prezentul contract, chiriașul va plăti daune moratorii, de la scadență până în momentul plății, în cuantum de **0,05 %** pentru fiecare zi de întârziere, stabilite în conformitate cu prevederile art.1535 alin.(1), din Legea nr.287/2009, privind Codul Civil.

XII. Definiții

Art.12.1. Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de închiriere, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

Art.12.2. Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

XIII. Litigii

Art.13.1. Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere se realizează potrivit prevederilor Codului Civil .

XIV. Alte clauze

Art.14.1.În situația în care pe parcursul derulării prezentului contract, interesul propriu al proprietarului o impune, prin act adițional se va proceda la rezilierea de drept a contractului cu plata unei juste despăgubiri pentru perioada rămasă din contract.

Art.14.2.Predarea-primirea terenului prevăzut la aliniatul (1) se face pe bază de proces verbal încheiat la data în care intervine modificarea suprafeței.

Încheiat astăzi, _____ 2019, în 2 (două) exemplare, dintre care unul la proprietar, și 2(două) la chiriaș cu obligația de a înregistra și preda un exemplar la Consiliul Local pe raza căruia se află imobilul închiriat.

PROPRIETAR,
JUDEȚUL IALOMIȚA
PREȘEDINTE

Victor MORARU

Viza C.F.P.

Viza pentru legalitate,

Inițiator,

CHIRIAȘ,

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

INFORMATII GENERALE

1. Denumirea/numele: _____
2. Codul fiscal: _____
3. B.I./C.I. seria ____ Nr. ____ : C.N.P. _____
(pentru persoane fizice)
4. Adresa sediului central: _____
5. Telefon: _____
Fax: _____
E-mail: _____
6. Certificatul de inmatriculare/inregistrare _____
(numarul, data si locul de inmatriculare/inregistrare)
7. Obiectul de activitate _____
(in conformitate cu prevederile din statutul propriu)
7. Cont de Trezorerie _____
8. Persoană de decizie : _____
(Nume ,prenume, funcția)

Ofertant

(semnatura autorizata)

LS

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către:

CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMIȚA -
Slobozia, Piața Revoluției, nr.1, jud. Ialomița

Examinând documentația de atribuire, , _____ ne oferim ca, în
(numele ofertantului)
conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să
închiriem pentru obiectivul de activitate –**Prestări servicii** _____
la prețul de :

1. _____ lei/mp/an , suprafața construită de 192 mp
2. _____ lei/mp/an , teren aferent de 259 mp

Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de **90 (nouăzeci)** zile, de la data depunerii ofertei și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate

Până la încheierea și semnarea contractului de chirie această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Am înțeles și consimțim că, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, să constituim cu titlu de garanția o sumă în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire.

Data ____/____/2019

Semnătura ofertant

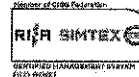
L.S.



Tel.: 0243 230200
Fax: 0243 230250

Slobozia - Piața Revoluției Nr. 1

web: www.cicnet.ro
e-mail: cji@cicnet.ro



PREȘEDINTE

Nr. 3991/2019-X din 22.02 .2019

EXPUNERE DE MOTIVE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii unor imobile
(clădire și terenul aferent) proprietatea privată a județului Ialomița situate în
str. Independenței nr. 2 Municipiul Slobozia**

Prin proiectul de hotărâre supus dezbaterii Consiliului Județean Ialomița se propune aprobarea închirierii unor imobile (clădire și terenul aferent) proprietatea privată a județului Ialomița situate în str. Independenței nr. 2 Municipiul Slobozia.

Potrivit prevederilor Legii administrației publice locale nr.215/2001, republicată, coroborate cu dispozițiile Codului Civil, consiliul județean hotărăște ca bunurile ce aparțin domeniului privat de interes județean să fie închiriate în urma unor licitații publice, organizate în condițiile legii.

Imobilele sunt situate în str. Independenței, nr. 2, municipiul Slobozia, în zona mediană a municipiului, clădirea este construcție nerenovată/neconsolidată cu o suprafață construită totală de 192 mp, iar teren aferent are suprafața de 259 mp, suprafața totală fiind de 451 mp, identificată în cartea funciară nr. 38.975.

În Raportul de specialitate al Direcției Achiziții și Patrimoniu este detaliată situația imobilelor în cauză.

Închirierea urmează să aibă loc în conformitate cu procedura stabilită în documentația de atribuire supusă aprobării prin proiectul de hotărâre. Condițiile de participare la licitație, precum și chiria minimă de la care se pornește licitația sunt prevăzute, de asemenea, în cuprinsul documentației de atribuire.

Pentru atribuirea contractului de închiriere, prin proiectul de hotărâre se propune și constituirea comisiei de evaluare a ofertelor, din a cărei componență fac parte funcționari publici din cadrul direcției de specialitate a Consiliului Județean Ialomița. Comisia de evaluare a ofertelor îndeplinește atribuțiile și își desfășoară activitatea în conformitate cu prevederile documentației de atribuire a contractului de închiriere supusă aprobării.

Constatând că sunt îndeplinite condițiile de necesitate, oportunitate și legalitate, propun Consiliului Județean Ialomița adoptarea hotărârii în forma și conținutul prezentate în proiect.

PREȘEDINTE,
VICTOR MORARU





DIRECȚIA ACHIZIȚII ȘI PATRIMONIU

Nr. 3992 /2019_L din data de 22.02. 2019

RAPORT

*la proiectul de hotărâre a Consiliului Județean Ialomița
privind închirierea imobilelor (clădire + terenul aferent), proprietatea privată
a județului Ialomița, situat în str. Independenței, nr.2, Municipiul Slobozia*

Proiectul de hotărâre propus spre aprobare are ca scop închirierea prin licitație publică a unui imobil și a terenului aferent acestuia, bunuri din domeniul privat al județului cu destinația – **prestării servicii**.

În aplicarea dispozițiilor Legii administrației publice nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare, coroborată cu prevederile Noului Cod Civil, Consiliul Județean hotărăște ca bunurile care aparțin domeniului public sau privat de interes județean să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate, ori să fie închiriate în urma unor licitații publice, organizate în condițiile legii.

Consiliul Județean Ialomița, are la această dată, un imobil „Magazie ALA” construit în anul 1974, situat în str. Independenței, nr.2, Municipiul Slobozia, în zona mediană a municipiului, format dintr-o construcție nerenovată/neconsolidată în suprafață construită de 192 mp, și teren aferent în suprafață de **259 mp**, suprafața totală fiind de **451 mp** identificată în cartea funciară **nr.38.975**.

Spațiul aparține domeniului privat al județului Ialomița, însușit prin Hotărârea Consiliului Județean Ialomița nr. 52/26.04.2018, figurând în inventarul bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al județului Ialomița Anexa nr. 1 (nr.crt.1), sub denumirea de Magazia A.L.A.

Spațiul situat în str. Independenței, nr. 2, municipiul Slobozia, a avut ca destinație garaje (camera 1 și 2) și spații depozitare (camera 3, 4 și 5) și are la această dată durată maximă de funcționare depășită.

În prezent construcția nu este utilizată de către Consiliul Județean Ialomița.

Construcția este pe fundații de beton armat, cu zidărie din cărămidă, planșeu din beton armat, acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din azbociment, regim de înălțime P, compusă din cinci camere și un hol.

Camerele dispun de ferestre cu tâmplărie din lemn și uși din lemn la camerele 4 și 5 cu grad ridicat de uzură, pardoseală la nivel de șapă, pereți tencuiți.

Accesul în imobil se face direct de afară, din str. Independenței, prin intermediul a patru uși metalice două duble și două simple.

Imobilul **NU ESTE** :

- racordat la instalația de apă și canal.

Consiliul Județean Ialomița



- racordat la instalația electrică stradală.
- racordat la instalația de gaze naturale.

Zona în care este situat imobilul dispune de următoarele utilități și accese:

- ✓ energie electrică
- ✓ gaze
- ✓ telefonie
- ✓ apă-canal
- ✓ rutier

Intrucât imobilul situat în str. Independenței nr.2, municipiul Slobozia, jud. Ialomița, propus spre închiriere, este într-o continuă stare de degradare fizică, nefiind întreținut și nu produce nici un venit la bugetul județean, motivează atribuirea unor contracte de închiriere asupra imobilului și terenului aferent acestuia, în urma licitației publice organizate cu respectarea dispozițiilor legale în domeniu.

Scopul proiectului de hotărâre este valorificarea spațiului aparținând domeniului privat al județului Ialomița și atragerea de fonduri la bugetul județului.

Prin adresa nr.20347/2018 din 31.10.2018, Primăria Municipiului Slobozia ne transmite faptul că imobilul se află în **zona A de impozitare**, iar prețurile minime de închiriere/concesionare/suprafață a terenurilor pe anul 2018, pentru terenurile din zona aceasta pentru servicii este de **6,09 lei/mp/an**, preț care să fie și prețul de pornire al licitației de închiriere pentru terenul din str.Independenței nr.2 Municipiul Slobozia .

În conformitate cu prevederile art.17 din Legea nr.50/1991 care specifică :

„ART. 17- *Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.*”

Valoarea de inventar a clădirii în urma reevaluării din anul 2018 este de 51.500 lei , având în vedere starea construcției, și aplicând această formula pentru construcția în cauză, propunem ca prețul minim de pornire al licitației de **10,00 lei/mp/an** pentru suprafața construită.

Prețul minim ce va fi încasat de Consiliul Județean Ialomița pentru construcție și terenul aferent raportat la prețurile minime de pornire la licitație va fi :

Clădire – 192 mp x 10,00 lei/mp/an = 1.920,00 lei/an

Teren – 259 mp x 6,09 lei/mp/an = 1.577,31lei/an

Total = 3.497.31 lei/an

Anexăm prezentului raport următoarele documente în copie:

1. Adresa nr.157731/2018-Z din data de 31.08.2018 a SC. Forest Auto SRL.
2. Cartea funciară nr.38.975
3. Adresa nr.20347/218-U din 01.11.2018 a Primăriei Municipiului Slobozia
4. Foto

Procedura de licitație se va desfășura dacă au fost depuse **cel puțin 2 oferte valabile**, în caz contrar proprietarul având obligația să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație în aceleași condiții în termen de **10 zile** de la publicarea unui nou anunț.

În cazul în care nu au fost depuse cel puțin **2 oferte valabile** în cadrul celei de-a doua licitații publice, proprietarul poate decide inițierea procedurii de negociere directă.

Nivelul minim al valorii chiriei de la care pornește licitația publică este de **6,09 lei/an**, urmărindu-se obținerea unor venituri suplimentare la bugetul județului, dar în același timp se va avea în vedere și încurajarea investitorilor.

Durata închirierii este de **5 ani** de la data semnării contractului de închiriere.

Chiriașul poate solicita în scris, cu minim **6 luni** înaintea de expirarea duratei contractului de închiriere, proprietarului, reînnoirea acestui contract .

Contractul se poate reînnoi, pentru un termen egal cu $\frac{1}{2}$ din termenul inițial, prin Hotărâre a Consiliului Județean Ialomița.

Cesiunea contractului de închiriere sau subînchirierea lui sunt interzise.

Pentru atribuirea contractelor de închiriere prin proiectul de hotărâre se propune constituirea unei **comisii de evaluare** a ofertelor în următoarea structură:

-Președinte: Șelaru Gheorghe- consilier D.A.P..

-Membrii: Fița Elena- consilier D.A.P.

Oancea Geanina Diana - consilier D.A.P.

-Membrii de rezervă:

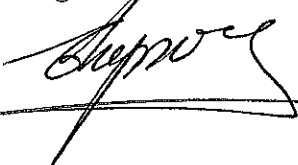
Cilă Lenuța – referent specialitate D.A.P.

Pamblică Carmen- consilier juridic D.A.P.

Comisia de evaluare a ofertelor îndeplinește atribuțiile și își desfășoară activitatea în conformitate cu prevederile documentației de atribuire a contractului.

Față de cele de mai sus propunem dezbateră proiectului de hotărâre privind închirierea unui imobil + terenul aferent proprietatea privată a județului Ialomița situat în str.Independenței nr.2 Municipiul Slobozia și aprobarea acesteia în forma și conținutul din proiect.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Gheorghe PROCA**



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gheorghe Proca', is written over a horizontal line.