

CONSILIUL JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI
Nr.8727/35/12.05.2025

A N U N Ț

privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a construcțiilor C1 și C3 înscrise în Cartea Funciară nr.33809 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași.

Consiliul Județean Călărași supune dezbaterii publice Proiectul de Hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a construcțiilor C1 și C3 înscrise în Cartea Funciară nr.33809 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași, însoțit de referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Călărași, care sunt afișate la avizierul de la sediul instituției din mun. Călărași, str. 1 Decembrie 1918, nr.1, jud. Călărași, pe pagina de internet www.călărași.ro și transmise către mass-media locală.

Propunerile, sugestiile sau opiniile, formulate în scris, cu privire la proiectul supus dezbaterii publice se depun până la data de 23.05.2025 la sediul instituției.

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ



HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a construcțiilor C1 și C3 înscrise în Cartea funciară nr. 33809 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași

Consiliul Județean Călărași, întrunit în ședința ordinară din _____.2025,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Călărași, înregistrat sub nr. 8373 din 06.05.2025;
 - adresa Societății Drumuri și Poduri S.A. nr. 300 din 03.03.2025, înregistrată la Consiliul Județean Călărași cu nr. 4136 din 04.03.2025;
 - raportul de evaluare, întocmit de Societatea EXPERT COMPLEX S.R.L. – evaluator autorizat Adrian Dobrescu, nr. 32 din 27.01.2025 înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 1392 din 28.01.2025;
 - prevederile Hotărârii Guvernului nr. 1018/2012 privind transmiterea unui imobil din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Apărării Naționale în domeniul public al județului Călărași și în administrarea Consiliului Județean Călărași, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art. 861 alin. (3) din Codul Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
 - prevederile art. 87 alin. (5), art. 108 lit. c), art. 173 alin. (1) lit. c), alin. (4) lit. a), art. 297 alin. (1) lit. c), alin. (2), art. 310 alin. (1), (2) lit. a), ee b), art. 312 alin. (2) - (4), (6) și (7), art. 313 art. 332, art. 333, art. 334, art. 335, art. 336, art. 339, art. 340, art. 341 și art. 343 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă închirierea construcțiilor C1 și C3 înscrise în Cartea funciară nr. 33809 UAT Călărași și număr cadastral 33809, plus terenul aferent acestora, pe o perioadă de 25 de ani, C1 având număr de inventar 1.3.1.110 și valoare 149.316,00 lei, iar C3 având număr de inventar 1.6.4.127 și valoare 7.967,00 lei, destinația acestora urmând a fi de depozitare și alte activități auxiliare și fiind prezentate la Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, construcția C1 având suprafața construită de 205 m.p., iar construcția C3 având suprafața construită de 31 m.p., situate în intravilanul municipiului Călărași, str. Prelungirea Independenței, nr. 5A (fosta Cazarma 346), județul Călărași.

Art. 2. – Chiria minimă de la care se pornește licitația publică pentru închirierea construcțiilor este 15.600,00 lei/an.

Art. 3. – Se aprobă documentația de atribuire la licitație constituită din Anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. – Se aprobă contractul cadru de închiriere constituit din Anexa nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. – Se împuternicește Președintele Consiliului Județean Călărași pentru numirea comisiei de evaluare a ofertelor.

Art. 6. – Prezenta hotărâre poate fi atacată la secția de contencios administrativ a Tribunalului Călărași.

Art. 7. – Direcția Economică va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Secretarul General al Județului, prin Compartimentul Cancelarie Consiliu și Editare Monitor Oficial, va comunica prezenta hotărâre cu caracter individual: Prefectul Județului Călărași, Președintelui Consiliului Județean Călărași și Direcției Economice.

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUTĂ



AVIZEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI,
Anca-Mirela ȘTEFĂNESCU



Nr.
Adoptată la Călărași
Astăzi _____.2025
Redactată de consilier,
ec. Cosmin AVRAM, în 3 exemplare.



REFERAT

privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a construcțiilor C1 și C3 înscrise în Cartea funciară nr. 33809 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași

Către instituția noastră a fost transmisă adresa din partea Societății Drumuri și Poduri S.A. Călărași cu nr. 300 din 03.03.2025, înregistrată la Consiliul Județean Călărași cu nr. 4136 din 04.03.2025, prin care suntem informați că se dorește închirierea construcțiilor înscrise în cartea funciară cu numărul 33809 UAT Călărași și cu număr cadastral 33809, în vederea desfășurării activității instituției.

Din moment ce acest lucru denotă un interes ridicat pentru acest imobil, s-a realizat o analiză la nivelul Consiliului Județean Călărași în urma căreia s-a stabilit ca acest imobil ce este solicitat să poată fi scos spre închiriere pe o perioadă de 25 de ani.

Construcția C1 are suprafața construită de 205 m.p., iar construcția C3 are suprafața construită de 31 m.p. acestea aparținând domeniului public al județului Călărași și fiind administrate de Consiliul Județean Călărași.

Urmare închirierii acestor construcții Consiliul Județean Călărași intenționează să obțină chirie trimestrial, iar un contract de închiriere ar reprezenta o garanție în ceea ce privește angajarea unor cheltuieli pentru amenajarea și întreținerea imobilului de către locatar.

De asemenea, Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ prevede faptul că suma obținută prin închiriere se constituie integral venit la bugetul propriu al județului, spre deosebire de chiria reglementată de fosta Lege a bunurilor proprietate publică nr. 213/1998 care dădea dreptul administratorului să încaseze 50% din valoarea chiriei.

Chiria minimă a fost calculată ținând cont de valoarea de piață a construcțiilor stabilită de Societatea EXPERT COMPLEX S.R.L. – evaluator autorizat Adrian Dobrescu, prin Raportul de evaluare nr. 32 din 27.01.2025, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 1392 din 28.01.2025.

În conformitate cu art. 17 din Legea 50/1991, prin care proprietarul poate stabili o chirie în funcție de modul dorit de recuperare a capitalului investit, propun ca și chiria minimă de la care se va porni licitația publică pentru închirierea imobilului prevăzut anterior să fie de 15.600,00 lei/an.

Mai mult decât atât, Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ prevede faptul că venitul din chirie obținut prin închiriere, din activități de exploatare a resurselor la suprafață ale unităților administrativ- teritoriale, se constituie venit la bugetul unității administrativ-teritoriale locatoare.

În aceste condiții, supun spre aprobare, prin hotărâre a Consiliului Județean Călărași, a închirierii, prin licitație publică, a imobilului descris mai sus și prezentat în Anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

În calitate de inițiator al proiectului de hotărâre, în conformitate cu prevederile art. 182 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, precum și ale art. 36 alin. (1) și alin. (8) lit. a) din Regulamentul de organizare și funcționare al Consiliului Județean Călărași, supun prezentul proiect de hotărâre dezbaterii și votului consilierilor județeni.

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ

Întocmit, redactat:
CONSILIER, ec. Cosmin AVRAM

RAPORT

privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a construcțiilor C1 și C3 înscrise în Cartea funciară nr. 33809 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași

Direcției Economice le-a fost transmis, în conformitate cu prevederile art. 182 alin. (4) raportate la prevederile art. 136 alin. (8) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, precum și ale art. 36 alin. (3) lit. a) și b) din Regulamentul de Organizare și Funcționare a Consiliului Județean Călărași, proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a construcțiilor C1 și C3 înscrise în Cartea funciară nr. 33809 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași.

În urma adresei primite din partea Societății Drumuri și Poduri S.A. Călărași nr. 2154 din 15.11.2024 și înregistrată la Consiliul Județean Călărași cu nr. 20226 din aceeași dată prin care am fost informați că se dorește închirierea construcțiilor înscrise în cartea funciară cu numărul 33809 UAT Călărași și cu număr cadastral 33809, în vederea desfășurării activității instituției, s-a realizat o analiză la nivelul Consiliului Județean Călărași prin care s-a ajuns la concluzia că poate fi scos spre închiriere pe o perioadă de 25 de ani acest imobil solicitat.

Astfel, construcția C1 are suprafața construită de 205 m.p, iar construcția C3 are suprafața construită de 31 m.p. aparținând domeniului public al Județului Călărași și fiind administrate de către Consiliul Județean Călărași.

Urmare închirierii acestor construcții Consiliul Județean Călărași intenționează să obțină chirie trimestrial, iar un contract de închiriere ar reprezenta o garanție în ceea ce privește angajarea unor cheltuieli pentru amenajarea și întreținerea construcțiilor de către locatar.

Menționăm, de asemenea, faptul că Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ prevede că suma obținută prin închiriere se constituie integral venit la bugetul propriu al județului, spre deosebire de chiria reglementată de fosta Lege a bunurilor proprietate publică nr. 213/1998 care dădea dreptul administratorului să încaseze 50% din valoarea chiriei.

Chiria minimă a fost calculată ținând cont de valoarea de piață a construcțiilor stabilită de Societatea EXPERT COMPLEX S.R.L. – evaluator autorizat Adrian Dobrescu, prin Raportul de evaluare nr. 32 din 27.01.2025, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 1392 din 28.01.2025.

Conform art. 17 din Legea 50/1991, prin care proprietarul poate stabili o chirie în funcție de modul dorit de recuperare a capitalului investit, inițiatorul prezentului proiect de hotărâre propune ca prețul chiriei minime de la care se va porni licitația publică pentru închirierea imobilului prevăzut anterior să fie de 15.600,00 lei/an.

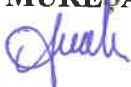
Mai mult decât atât, Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ prevede faptul că venitul obținut prin închiriere, din activități de exploatare a resurselor la suprafață ale unităților administrativ-teritoriale, se constituie venit la bugetul unității administrativ-teritoriale locatoare.

Conform prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, trebuie efectuată publicitatea asupra prezentului proiect de hotărâre.

Închirierea, prin licitație publică, a imobilului prezentat, aflat în domeniul public al județului Călărași, are ca temei legal prevederile Hotărârii Guvernului nr. 1018/2012 privind transmiterea unui imobil din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Apărării Naționale în domeniul public al județului Călărași și în administrarea Consiliului Județean Călărași, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 861 alin. (3) din Codul Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată și ale art. 87 alin. (5), art. 108 lit. c), art. 173 alin. (1) lit. c) și alin. (4) lit. a), art. 297 alin. (1) lit. c), alin. (2), art. 332, art. 333, art. 334, art. 335, art. 336, art. 339, art. 340, art. 341 și art. 343 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul raport va fi supus dezbaterii și votului consilierilor județeni.

ADMINISTRATOR PUBLIC,
ec. Paraschiva MUREȘANU



COMPARTIMENT JURIDIC,
Pleșca Robert



S.C EXPERT COMPLEX S.R.L
CALARASI, STR PANDURI, H 13
SC. A, PARTER , AP 2 ,
TEL : 0722 585 734
FAX : 0242 333 185

Nr.32/27.01.2025

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara : constructii + teren intravilan

Adresa : Calarasi, Str Prei Independentei, nr 5A , Jud Calarasi
Proprietar : Judetul Calarasi in administrarea Consiliului Judetean Calarasi
Destinatar : Consiliul Judetean Calarasi

Datele, informatiile si continutul prezentului raport , fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al EXPERT COMPLEX S.R.L

27 ianuarie 2025

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Este interzisă distribuirea și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care detin din punct de vedere legal acest drept.

Declarația conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2024 -GEV 630

Verificarea raportului de evaluare

Verificarea pentru Evaluarea bunurilor imobile poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400, „Verificarea evaluării” numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării („VE”), dovedită cu parafă de verificator cu specializarea EPI.

Rezultate evaluare

Teren (afertent construcțiilor C1 și C3)	St = 236 mp	Calarasi, Str Prel Independentei, nr 5A, Jud Calarasi	21 136 lei
C1 construcție	Sc= 205 mp	Calarasi, Str Prel Independentei, nr 5A, Jud Calarasi	136 723 lei
C3 construcție	Sc= 31 mp	Calarasi, Str Prel Independentei, nr 5A, Jud Calarasi	10 576 lei
TOTAL			168.435 lei

EXPERT COMPLEX S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
AUTORIZATIE NR. 0384



EVALUATOR AUTORIZAT
SPECIALIZAREA
EPI: EBM: 12145
DOBRESCU ADRIAN



	Analiza prin cost	Abordare prin piata
Rezultate in EUR	33 852 EUR	-
Rezultate in LEI	168 435 LEI	-
Analiza finala in	vederea selectarii indicatiei	asupra valorii
Acordarea	Buna	-
Precizia	Rezonabila	-

Calitatea de informatii de piata	suficienta	insuficienta
----------------------------------	------------	--------------

Pe baza analizei de mai sus, avand in vedere scopul evaluarii, precum si celelalte aspecte mentionate in raport referitor la tipul de proprietate si caracteristicile pietei imobiliare specifice de la data evaluarii, evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a imobilului, la data de 27.01.2025 este cea obtinuta in abordarea prin cost.

33 852 EUR respectiv 168 435 LEI

Valoare concesiune : 6737 lei/an respectiv 561 lei/luna

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele :

nu sunt afectate de TVA ;

includ valoarea drepturilor asupra terenului;

au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, ipoteze speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si sunt valabile in conditiile generale si specifice existente la data evaluarii.

Valoarea concesiunii este o propunere minimala a evaluatorului, ce nu face parte din raportul de evaluare, proprietarul in conformitate cu art. 17 din Legea 50/1991 putand stabili o redeventa in functie de modul dorit de recuperare a capitalului investit

EXPERT COMPLEX S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
AUTORIZATIE NR. 0384



EVALUATOR AUTORIZAT
SPECIALIZAREA
EPI ; EBM
DOBRESCU ADRIAN





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33809 Calarasi

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Calarasi, UAT Calarasi, Loc. Calarasi, Str Prelungirea Independentei, Nr. 5A, Cazarma 346

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33809	8.698	Teren neîmprejmuit; Lot 1 - Teren în travilan, împrejmuit cu gard de beton, gard de plasă și limită convențională.

Constructli

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	33809-C1	Jud. Calarasi, UAT Calarasi, Loc. Calarasi, Str Prelungirea Independentei Nr. 5A, Cazarma 346	S. construita la sol:205 mp; Constructie administrativa.
A1.3	33809-C3	Jud. Calarasi, UAT Calarasi, Loc. Calarasi, Str Prelungirea Independentei Nr. 5A, Cazarma 346	S. construita la sol:31 mp; Constructie administrativa.

B. Partea II. Proprietari si acte

Înscrisri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
94991 / 16/12/2021		
Act Notarial nr. 4055, din 15/12/2021 emis de Serban Angelica Valentina;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 33809 a imobilului cu numarul cadastral 33809 / UAT Calarasi, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 29967 inscris in cartea funciara 29967;	A1
Act Notarial nr. 1006, din 23/05/2017 emis de Mitache Iuliana Adriana;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 29967 a imobilului cu numarul cadastral 29967/Calarasi, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 29807 inscris in cartea funciara 29807;	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 29967/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 27018 din 23/05/2017;</i>		
Act Notarial nr. 293, din 21/02/2017 emis de Mitache Iuliana Adriana;		
B3	Se infiinteaza cartea funciara 29807 a imobilului cu numarul cadastral 29807/Calarasi, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 29652 inscris in cartea funciara 29652;	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 29967/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 27018 din 23/05/2017; pozitie transcrisa din CF 29807/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 8131 din 22/02/2017;</i>		
Act Notarial nr. 2400, din 24/11/2016 emis de Mitache Iuliana Adriana;		
B4	Se infiinteaza cartea funciara 29652 a imobilului cu numarul cadastral 29652/Calarasi, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 26258 inscris in cartea funciara 26258;	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 29967/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 27018 din 23/05/2017; pozitie transcrisa din CF 29807/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 8131 din 22/02/2017; pozitie transcrisa din CF 29652/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 66085 din 25/11/2016;</i>		
Act Administrativ nr. A4763 - nr. 11703, din 04/12/2012 emis de MAN UM 02547 BUCURESTI-CONSILIUL JUDETEAN CALARASI;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEPUBLICA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.3
1) JUDETL CALARASI, CIF:4294030, domeniul public-in administrarea Consiliului Judetean Calarasi		
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 29967/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 27018 din 23/05/2017; pozitie transcrisa din CF 29807/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 8131 din 22/02/2017; pozitie transcrisa din CF 29652/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 66085 din 25/11/2016; pozitie transcrisa din CF 26258/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 56892 din 15/11/2013;</i>		
Act Administrativ nr. 56892, din 15/11/2013 emis de OCPI CALARASI;		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B6	se noteaza actualizarea informatii tehnice asupra constructiilor, in baza documentatiei tehnice avizata si receptionata de serviciul de cadastru, <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 29967/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 27018 din 23/05/2017; pozitie transcrisa din CF 29807/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 8131 din 22/02/2017; pozitie transcrisa din CF 29652/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 66085 din 25/11/2016; pozitie transcrisa din CF 26258/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 60893 din 29/11/2013;</i>	A1.1, A1.3
Act Administrativ nr. 9757, din 09/03/2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CALARASI;		
B7	se noteaza adresa postala a imobilului: str. Prelungirea Independentei, nr. 5A, in baza documentatiei cadastrale avizate si receptionate de inspectorul de cadastru, <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 29967/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 27018 din 23/05/2017; pozitie transcrisa din CF 29807/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 8131 din 22/02/2017; pozitie transcrisa din CF 29652/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 66085 din 25/11/2016; pozitie transcrisa din CF 26258/Calarasi, inscrisa prin incheierea nr. 39637 din 28/06/2016;</i>	A1, A1.1, A1.3
13684 / 08/03/2023		
Act Administrativ nr. 105345, din 05/12/2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CALARASI; Act Administrativ nr. 34, din 22/02/2023 emis de CONSILIUL JUDETEAN CALARASI;		
B9	- se noteaza schimbarea domentialitatii asupra constructiilor C2 ,C4 , C5,C6,C7 din public in privat	A1, A1.1, A1.3

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

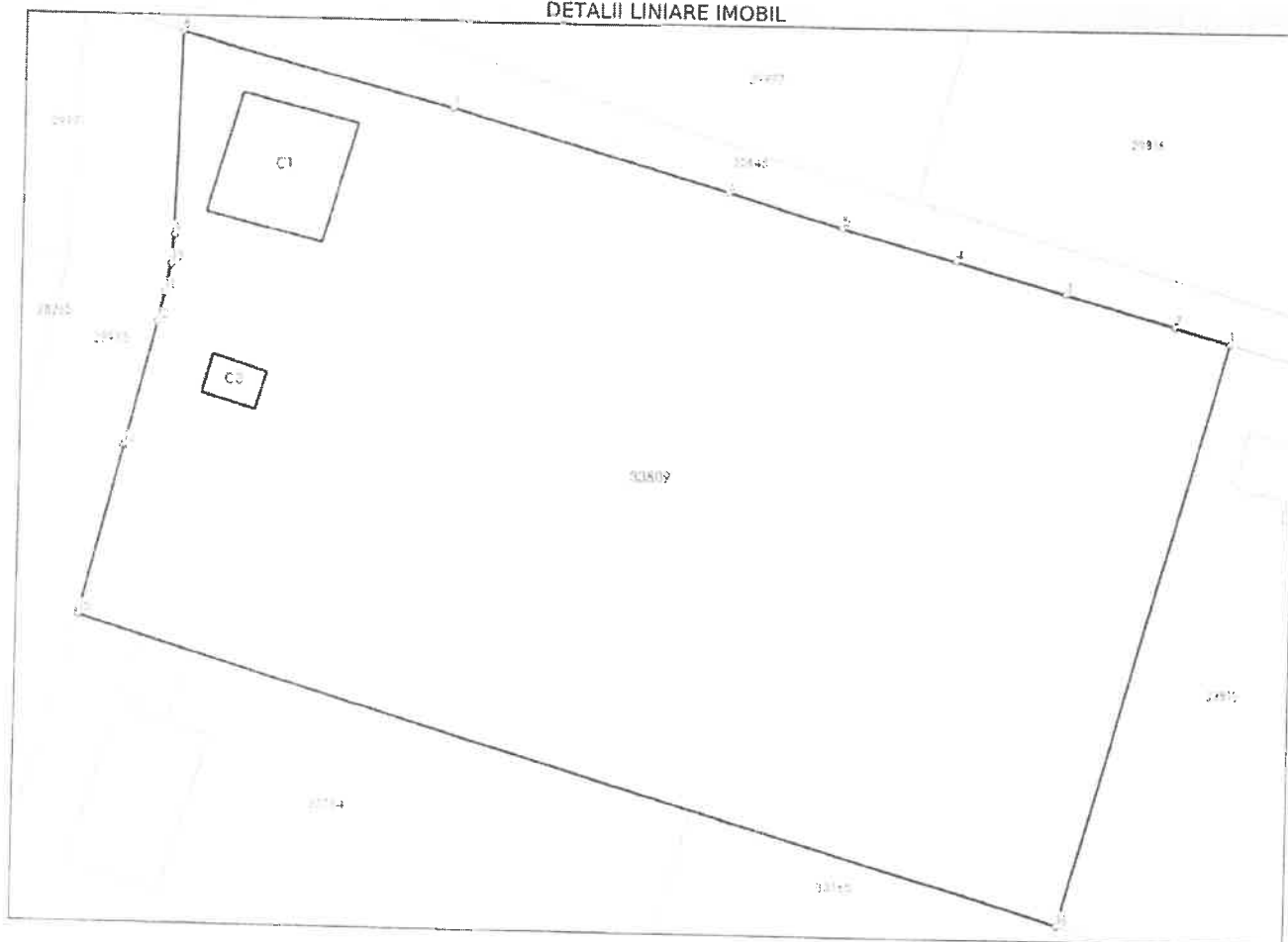
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33809	8.698	Lot 1 - Teren intravilan, împrejmuit cu gard de beton, gard de plasă și limită convențională.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	8.698	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	33809-C1	construcții administrative și social culturale	205	Cu acte	S. construita la sol:205 mp; Construcție administrativă.
A1.2	33809-C2	construcții administrative și social culturale	143	Cu acte	S. construita la sol:143 mp; Construcție administrativă.
A1.3	33809-C3	construcții administrative și social culturale	31	Cu acte	S. construita la sol:31 mp; Construcție administrativă.
A1.4	33809-C4	construcții administrative și social culturale	36	Cu acte	S. construita la sol:36 mp; Construcție administrativă.
A1.5	33809-C5	construcții administrative și social culturale	27	Cu acte	S. construita la sol:27 mp; Construcție administrativă.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1-6	33809-C6	construcții administrative și social-culturale	22	Cu acte	S. construită la sol: 22 mp; Construcție administrativă;
A1-7	33809-C7	construcții administrative și social-culturale	157	Cu acte	S. construită la sol: 157 mp; Construcție administrativă;

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.747
2	3	13.494
3	4	13.495
4	5	13.933
5	6	13.931
6	7	33.964
7	8	32.588
8	9	24.006
9	10	3.46
10	11	3.459
11	12	3.65
12	13	15.098
13	14	20.436
14	15	0.464
15	16	120.395
16	1	71.953

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

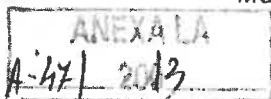
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/03/2025, 11:46

Calorasi



GUVERNUL ROMÂNIEI

HOTĂRÂRE

**privind transmiterea unui imobil din domeniul public al statului
și din administrarea Ministerului Apărării Naționale în domeniul public al județului Călărași
și în administrarea Consiliului Județean Călărași, precum și privind actualizarea anexei nr. 4
la Hotărârea Guvernului nr. 1.705/2006 pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor
din domeniul public al statului**

În temeiul art. 108 din Constituția României, republicată, al art. 9 alin. (1) și al art. 20 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, al art. 867 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

Art. 1. — (1) Se aprobă trecerea unui imobil, compus din teren și construcții, având datele de identificare prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Apărării Naționale în domeniul public al județului Călărași și în administrarea Consiliului Județean Călărași.

(2) După preluarea imobilului transmis potrivit prevederilor alin. (1), acesta va fi utilizat în vederea creării și dezvoltării în zonă, prin finanțare din fonduri ale Uniunii Europene, nerambursabile, de activități în domeniul serviciilor sociale, cu finalitate în reabilitarea și modernizarea clădirilor existente pentru persoane defavorizate din punct de vedere social și dezvoltarea infrastructurii pentru desfășurarea de activități culturale, administrative și economice, în termen de 10 ani de la data preluării imobilului prevăzut la alin. (1).

Art. 2. — În cazul în care nu se respectă destinația și termenul prevăzute la art. 1 alin. (2), imobilul revine de drept în administrarea Ministerului Apărării Naționale, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 3. — Predarea-preluarea imobilului transmis, potrivit prevederilor art. 1 alin. (1), se face pe bază de protocol încheiat între părțile interesate, în termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 4. — Ministerul Apărării Naționale își va actualiza în mod corespunzător datele din evidența cantitativ-valorică și de cadastru și, împreună cu Ministerul Finanțelor Publice, va opera modificarea anexei nr. 4 la Hotărârea Guvernului nr. 1.705/2006 pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1.020 și 1.020 bis din 21 decembrie 2006, cu modificările și completările ulterioare.

PRIM-MINISTRU
VICTOR-VIOREL PONTA

Contrasemnează:

Ministrul apărării naționale,

Corneliu Dobrițoiu

Ministrul administrației și internelor,

Mircea Dușa

Ministrul delegat pentru administrație,

Radu Stroe

Viceprim-ministru, ministrul finanțelor publice,

Florin Georgescu

București, 17 octombrie 2012.
Nr. 1.018.

ANEXĂ

DATELE DE IDENTIFICARE

**ale unui imobil care se transmite din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Apărării Naționale
în domeniul public al județului Călărași și în administrarea Consiliului Județean Călărași**

Adresa imobilului care se transmite, nr. carte funciară	Persoana juridică de la care se transmite imobilul/ Codul unic de înregistrare fiscală	Persoana juridică la care se transmite imobilul/Codul unic de înregistrare fiscală	Codul de clasificare din inventarul bunurilor aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale care alcătuiesc domeniul public al statului	Caracteristicile tehnice ale imobilului
Județul Călărași, municipiul Călărași, Str. Independenței nr. 5	Statul român, din administrarea Ministerului Apărării Naționale CUI — 4183229	Județul Călărași, în administrarea Consiliului Județean Călărași CUI — 4294030	— imobil 346 — cod 8.19.01 — nr. M.F.R. 103.713 — CF 26258, CF 26244 — valoarea de inventar teren și construcții — 4.508.221,752 lei	— Suprafața totală a terenului, inclusiv construcțiile = 136.558 mp

Guvernul României

Hotărârea nr. 406/2019 pentru modificarea art. 1 alin. (2) din Hotărârea Guvernului nr. 1.018/2012 privind transmiterea unui imobil din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Apărării Naționale în domeniul public al județului Călărași și în administrarea Consiliului Județean Călărași, precum și privind actualizarea anexei nr. 4 la Hotărârea Guvernului nr. 1.705/2006 pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului

În vigoare de la 21 iunie 2019

Publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 503 din 21 iunie 2019. Formă aplicabilă la zi, 12 februarie 2025 .

În temeiul art. 108 din Constituția României, republicată,
Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

Articol unic. - La articolul 1 din Hotărârea Guvernului nr. 1.018/2012 privind transmiterea unui imobil din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Apărării Naționale în domeniul public al județului Călărași și în administrarea Consiliului Județean Călărași, precum și privind actualizarea anexei nr. 4 la Hotărârea Guvernului nr. 1.705/2006 pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 729 din 29 octombrie 2012, alineatul (2) se modifică și va avea următorul cuprins:

" (2) După preluarea imobilului transmis potrivit prevederilor alin. (1), acesta va fi utilizat în vederea creării și dezvoltării în zonă, prin finanțare, în condițiile legii, din fonduri nerambursabile ale Uniunii Europene, bugetul propriu al județului sau alte surse atrase sau legal constituite, de activități în domeniul economico-social, care au drept scop modernizarea imobilului, teren și construcții, pentru persoane defavorizate din punct de vedere social, și dezvoltarea infrastructurii pentru desfășurarea de activități culturale, administrative și economice, în termen de 15 ani de la data preluării imobilului prevăzut la alin. (1)".

PRIM-MINISTRU
VASILICA-VIORICA
DĂNCILĂ

Contrasemnează:

Viceprim-ministru,
ministru dezvoltării regionale
și administrației publice,
Vasile-Daniel Suci
Ministru apărării naționale,
Gabriel-Beniamin Leș
Ministru finanțelor publice,
Eugen Orlando Teodorovici

București, 12 iunie 2019.

Directoria Ecologică

Campania Tatu

ROMANIA
Consiliul Județean Călărași
REGISTRUL Nr. 4136
25 LUNA 03 ANUL 04



S.C. DRUMURI SI PODURI S.A.
Str. Prelungirea Independenței nr. 5A
C.P. 910059 CALĂRAȘI, jud. CL
J51/156/1998; RO10631629
Tel. : 0242/318784; Fax : 0242/318785
Email : contact@drumuricalarasi.ro



Nr. 300/03.03.2025

Către : U.A.T. Jud. CĂLĂRAȘI

În atenția Domnului Președinte

Moise Raoul
Director General

Subscrisa, Drumuri și Poduri S.A. Călărași, cu sediul social în Mun. Călărași, Prelungirea Independenței nr. 5A, înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul J51/156/1998, având cod fiscal RO 10631629, reprezentată legal de Moise Raoul în calitate de Director General, solicităm închirierea pe o perioadă de 25 de ani, în scopul desfășurării activității societății, următoarele imobile:

- Cladirile C1 si C3, înscrise în C.F. 33809.

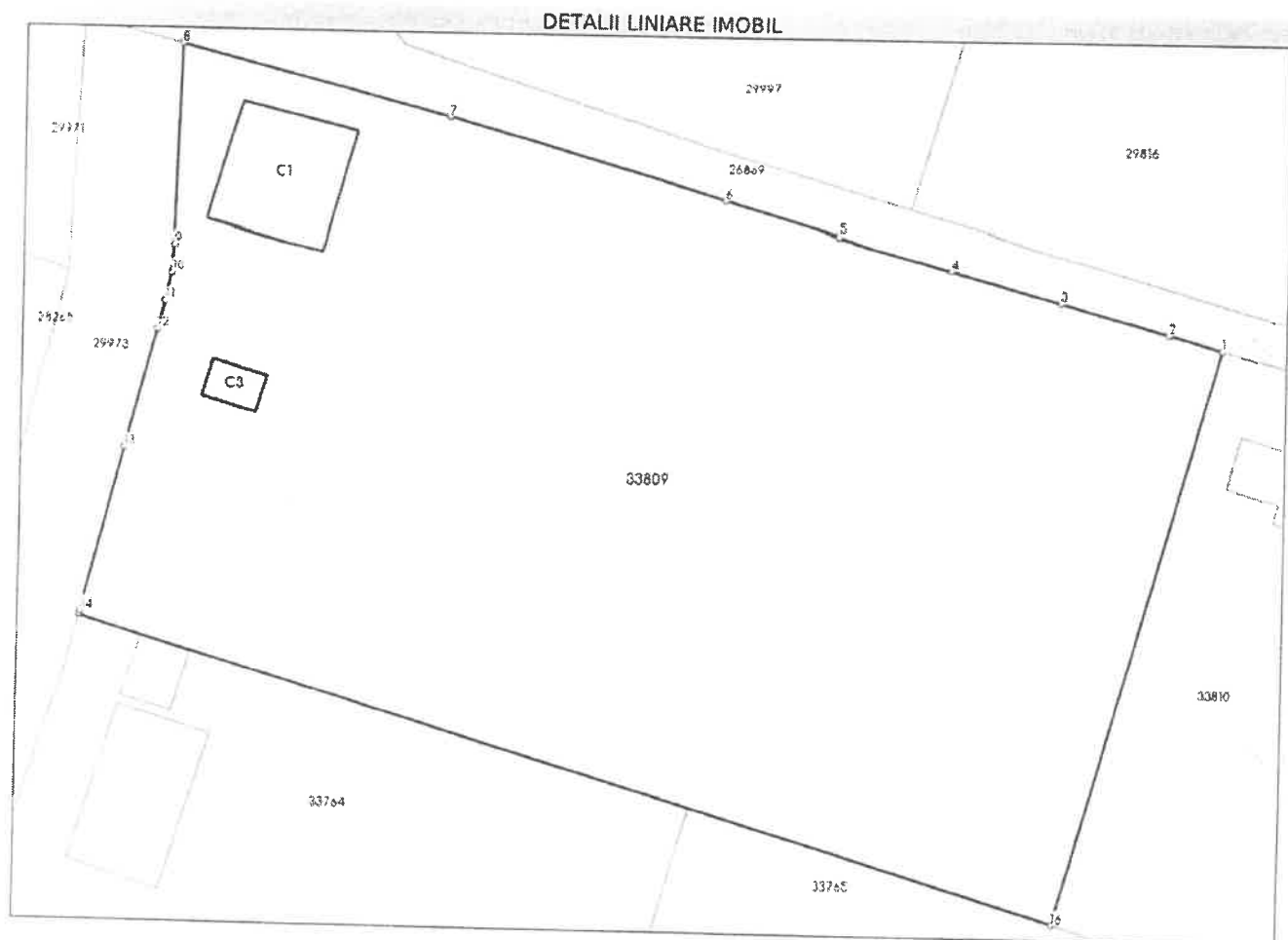
Menționăm că imobilele mai sus precizate se află în incinta fostei Unități Militare - Cazarma 346, situată pe Prelungirea Independenței nr. 5A.

Cu stimă și considerație,

Director General
MOISE Raoul



NR: 4136
DATA: 04/03/2025
COD: 78F2



PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ

ȘEDINTE,
Vasile ILIUȚĂ

**Întocmit,
ec. Cosmin AVRAM**

[Signature]

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

Cap. 1 INFORMAȚII GENERALE

- 1.1** Denumirea locatorului – **JUDEȚUL CĂLĂRAȘI, prin Consiliul Județean Călărași**
- 1.2** Cod unic de înregistrare– **4294030**
- 1.3** Adresa – **Municipiul Călărași, Str. 1 Decembrie 1918, Nr.1, Județul Călărași**
- 1.4** Cont – **RO80TREZ20121A300530XXXX –Trezoreria Municipiului Călărași**
- 1.5** Cont de garanții – **RO65TREZ2015006XXX000200–Trezoreria Municipiului Călărași**
- 1.6** Numărul de telefon – **0242/ 311301**
- 1.7** Numărul de fax – **0242/ 331609**
- 1.8** Adresa de e-mail – **cicalarasi@calarasi.ro**
- 1.9** Persoană de contact pentru informații suplimentare - **Consilier Cosmin Avram**, la numărul de telefon: **0242/ 311301, int. 141, e-mail: cosmin.avram@calarasi.ro**, Compartiment Patrimoniu.

Cap. 2 INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

1. Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie depunerea a **cel puțin 2 oferte valabile**.
2. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, locatorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute de art. 336 alin. (1)-(12) și în condițiile prevăzute de art. 341 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 și a Documentației de atribuire aprobată pentru prima licitație.
3. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă **cel puțin o ofertă valabilă**.
4. Documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație va fi păstrată și pentru a doua licitație.
5. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, locatorul **anulează procedura de licitație**.
6. Termen de răspuns la solicitări de clarificări – **5 zile lucrătoare** de la primirea acestora de către locator.
7. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel locatorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la punctul anterior, 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.
8. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul de intrare a documentelor la Consiliul Județean Călărași plicurile înscrise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin dispoziție la data și ora fixată pentru deschiderea lor prevăzută în anunțul publicitar.
9. Ședința de deschidere a ofertelor este publică.
10. În deschiderea ședinței Președintele comisiei de licitație anunță:
 - Componenta comisiei de licitație
 - Suprafața imobilului ce se închiriaza
 - 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 că fiecare ofertant a înțeles această procedură și răspunde la eventualele întrebări puse de ofertanți.
 - Președintele comisiei va aduce la cunoștința ofertanților neacceptarea de obiecții, sugestii sau derogări de la procedură din partea ofertanților.
11. 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 cele stabilite în anunțul publicitar
 - b) Nu sunt însoțite de garanția de participare, în cuantumul și forma stabilită.
12. Deschiderea ofertelor va avea loc la data și ora menționate în anunțul de licitație, 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.
13. 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.
14. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, locatorul are dreptul de a solicita clarificări și după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

15. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către locator ofertanților în **termen de 3 zile lucrătoare** de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

16. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea locatorului în **termen de 3 zile lucrătoare** de la primirea acesteia.

17. Locatorul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

18. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți și numai dacă există cel puțin 2 oferte valabile.

19. În baza procesului-verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertelor care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, comisia de evaluare întocmește, în **termen de 1 zi lucrătoare**, un raport pe care îl transmite Președintelui Consiliului Județean Călărași care va 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

20. După primirea raportului comisiei de evaluare, locatorul, 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 care au stat la baza respingerii.

21. Locatorul poate să încheie contractul de închiriere de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui **termen de 20 de zile calendaristice** de la data realizării comunicării.

Cap. 3 CAIETUL DE SARCINI

Consiliul Județean Călărași, cu sediul în municipiul Călărași, str. 1 Decembrie 1918, nr. 1, județul Călărași, CUI 4294030, telefon 0242311301, fax 0242331609, persoană de contact Avram Cosmin, email cosmin.avram@calarasi.ro, organizează licitație publică deschisă pentru aprobarea închirierii construcțiilor C1 și C3 înscrise în Cartea funciară nr. 33809 UAT Călărași, aflate în domeniul public al județului Călărași.

1. Informații generale privind obiectul închirierii

Obiectul supus închirierii, îl reprezintă construcțiile C1 și C3 înscrise în Cartea Funciară nr. 33809, cu nr. cadastral 33809, aflate în domeniul public al județului Călărași, situate în intravilanul municipiului Călărași, Județul Călărași.

1.1. Descrierea și identificarea construcțiilor care urmează să fie închiriate

Construcțiile sunt în prezent în conservare, C1 are suprafața construită la sol de 205 m.p., C3 are suprafața construită la sol de 31 m.p., terenul aferent acestora având suprafața totală de 236 m.p. și următoarele vecinătăți:

NORD	: CF 29869;
EST	: CF 33810;
SUD	: CF 33764, CF 33765;
VEST	: CF 29973.

1.2. Destinația construcțiilor ce fac obiectul închirierii; obiectivele închirierii

Obiectul închirierii este exploatarea, pe riscul și pe răspunderea Locatarului, a unor bunuri aflate în domeniul public al județului Călărași, în conformitate cu obiectivele Locatarului.

După adjudecare, destinația construcțiilor va fi de depozitare și alte activități auxiliare.

Locatarul are obligația de a menține permanent obiectul închirierii într-o stare corespunzătoare scopului pentru care a fost creat.

1.3. Condițiile de exploatare a închirierii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către locator privind exploatarea eficace a construcțiilor ce fac obiectul închirierii

De la data intrării în vigoare a Contractului de închiriere, Locatarul va efectua în mod continuu și permanent în cadrul construcțiilor închiriat, în condițiile programului, activitatea stabilită de comun acord cu locatorul.

Motivația sub aspect economic

- eficientizarea administrării zonei, în scopul exploatării durabile a acesteia, în regim de continuitate;
- aplicarea formei de co-management;
- asigurarea unei politici unitare în privința gestionării durabile a resurselor oferite;
- eficientizarea și rentabilizarea zonei;
- crearea cadrului optim necesar dezvoltării de activități diverse, cu implicarea în protejarea și regenerarea resursei naturale;
- reducerea costurilor în administrarea zonei, prin transferul acestora în condiții contractuale, la nivelul locatarului;
- crearea unei relații directe, operative și eficiente, între administratorul resursei și locatar;
- constituirea unui cadru uniform în posibilitatea accesării și utilizării fondurilor europene;
- obținerea unei mai bune monitorizări privind exploatarea superioară a zonei, în regim de continuitate;
- în temeiul suportului contractual încheiat pe o perioadă de timp precis determinată, sunt încurajate la nivelul locatarului, investițiile durabile în refacerea și regenerarea zonei;
- o mai bună limitare și controlul eficient din partea administratorului privind exploatarea zonei.

Motivația sub aspect financiar

Închirierea construcțiilor, bun public al județului Călărași, constituie prin chiria stabilită prin contract, o sursă permanentă, sigură și garantată de venituri la bugetul local, sursă importantă în previzionarea pe termen lung în planificarea veniturilor.

Locatarul va suporta integral costurile legate de conservarea, regenerarea și exploatarea zonei închiriate.

Alt considerent financiar în închirierea construcțiilor, este dat și de realizarea investițiilor necesare administrării acesteia, reducerea cheltuielilor locatarului prin preluarea acestora în sarcina locatarului.

În concluzie, cresc veniturile prin chiria încasată și respectiv, prin transferul unor cheltuieli de la nivelul administratorului la nivelul locatarului.

Motivația sub aspect social

- în scopul exploatării cât mai eficiente a zonei prin procedura licitației deschise, sunt create și asigurate condițiile unui cadru transparent competițional între societățile de profil, în vederea atribuirii contractului de închiriere;
- prin închirierea construcțiilor, în contextul investițiilor urmărite, sunt create noi locuri de muncă în domeniul de activitate ale angajatorului, adiacent administrării bunului închiriat;

- totodată închirierea zonei pe termen îndelungat, favorizează atragerea și formarea personalului de specialitate;
- folosirea și selectarea forței de muncă din zona adiacentă;
- dezvoltarea unor activități conexe celor de bază.

Motivația sub aspectul mediului înconjurător

Sub aspect general, în sarcina locatarului sunt transmise prin contract, toate problemele legate de respectarea legislației de mediu.

Principiul aplicat conservării și protecției mediului, în domeniul investițional urmărit a se realiza, va trebui să aibă la bază aplicarea managementului de mediu.

Pe lângă exploatare și administrare prin procedura închirierii, calitatea mediului reprezintă un element cheie al durabilității zonei.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea ulterioară a obiectivului se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Investițiile urmărite a se realiza, vizează amenajarea integrală a spațiului și racordarea la utilități și sistematizări necesare accesului.

Închirierea zonei în raport cu elementele de mediu, va urmări în special îndeplinirea următoarelor măsuri:

- asigurarea resurselor necesare și monitorizarea parametrilor de mediu;
- stabilirea planului de măsuri de protecție și îmbunătățire a calității mediului natural;
- protejarea și conservarea zonei;
- identificarea, definirea proceselor/evenimentelor care pun în pericol factorii de mediu.

Locatarul va asigura întreținerea construcțiilor în conformitate cu prezentul Caiet de sarcini și cu legea aplicabilă și se va conforma programelor de reparații/mentenanță.

Locatarul va asigura, pe întreaga durată a închirierii, menținerea construcțiilor într-o stare estetică și tehnică adecvată funcționalității acestuia.

Investițiile necesare desfășurării activităților vor fi realizate de către Locatar în termen de 5 ani de la data încheierii Contractului.

În termenul specificat mai sus, Locatarul are obligația obținerii tuturor autorizațiilor de funcționare în vederea desfășurării activității.

2. Condiții generale ale închirierii

2.1. Regimul construcțiilor utilizat de locatar în derularea închirierii

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

a) bunurile de retur (conform pct 1.1) ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatarului la încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul închirierii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;

b) bunuri proprii: bunurile care au aparținut locatarului și au fost utilizate de acesta pe perioada închirierii;

c) bunuri edificate de Locatar: construcții cu caracter definitiv, cât și provizoriu, edificate de Locatar **numai cu acordul prealabil al Locatarului** și în condițiile legii; acordul prealabil al Locatarului va fi eliberat în termen de 30 de zile de la primirea solicitării, **de către Președintele Consiliului Județean**, prin aparatul de specialitate.

Încetarea Contractului din orice cauză are drept consecință preluarea de către Locatar a construcțiilor. Construcțiile cu caracter definitiv edificate de Locatar, vor fi preluate în patrimoniul Locatarului, fără despăgubirea Locatarului.

Lista privind construcțiile va fi verificată anual cu ocazia inventarierii patrimoniului.

Totodată, verificările anuale, pe teren, a existenței și stării construcțiilor respectiv, vor fi efectuate de reprezentanți ai Consiliului Județean Călărași, numiți de Președintele acestuia.

Construcțiile din domeniul public al Județului Călărași sunt și vor rămâne pe toată durata închirierii în proprietatea Județului Călărași.

Pe durata închirierii, Locatarul se angajează să mențină construcțiile în stare bună, exploatabilă, astfel încât acestea să corespundă cerințelor și standardelor tehnice din Caietul de sarcini și celelalte documente ale Contractului.

Locatarul nu are dreptul să constituie nici o garanție, de orice natură, asupra construcțiilor Locatarului, inclusiv nici o finanțare, împrumut, datorie sau obligație de orice fel cu privire la acesta.

La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen, locatarul este obligat să restituie locatarului construcțiile în mod gratuit și libere de orice sarcini.

Încetarea contractului din orice cauză are drept consecință preluarea de către locatar a construcțiilor, inclusiv a construcțiilor cu caracter definitiv edificate de către locatar, fără nicio despăgubire din partea Locatarului.

2.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

a) locatarul are obligația de a stabili măsuri de respectare a normelor specifice privind menținerea calității mediului, în zonele unde sunt situate construcțiile, stabilite în criteriile de atribuire;

b) locatarul, conform activităților desfășurate, răspunde, controlează și supraveghează procesul poluării și cel de penalizare a poluatorilor.

2.3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Locatarul este obligat:

a) să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a construcțiilor proprietate publică ce face obiectul închirierii, potrivit obiectului contractului de închiriere.

În cazul nerespectării contractului, din vina Locatarului, Locatorul poate rezilia contractul, iar garanția de bună execuție a contractului, constituită, nu va mai fi restituită.

b) să exploateze în mod direct construcțiile care face obiectul închirierii și să respecte condițiile impuse de natura acestuia.

2.4. Interdicția subînchirierii construcțiilor închiriate/posibilitatea subînchirierii, după caz

Locatarul nu va avea dreptul să subînchirieze, să subroge, să transmită, să cedeze, să cesioneze sau să transfere construcțiile, drepturile sau obligațiile sale în legătură cu prezentul Contract.

2.5. Durata închirierii

Durata închirierii este de 25 de ani începând de la data intrării în vigoare a Contractului, cu posibilitatea de prelungire prin acordul de voință al părților, încheiat sub formă scrisă. Prolungirea contractului se va face pe baza aprobării prin hotărâre a Consiliului Județean Călărași, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Contractul de închiriere intră în vigoare după îndeplinirea în mod cumulativ a următoarelor condiții:

a) semnarea contractului de către părți;

b) constituirea garanției de bună execuție, reprezentând chiria pe 1 an, în termen de 30 de zile lucrătoare de la data semnării contractului;

c) semnarea în termen a procesului verbal de predare–primire a construcțiilor.

Procesul - verbal de predare–primire a construcțiilor va fi semnat în termen de cel mult 30 de zile de la data încheierii Contractului.

2.6. Chiria minimă și modul de calcul al acesteia

Chiria minimă a fost calculată ținând cont de valoarea de piață a construcțiilor stabilită de Societatea EXPERT COMPLEX S.R.L. – evaluator autorizat Adrian Dobrescu, prin Raportul de evaluare nr. 32 din 27.01.2025, înregistrat la Consiliul Județean Călărași sub nr. 1392 din 28.01.2025.

Chiria minimă de la care se pornește licitația publică pentru închirierea imobilului prevăzut la alin. (1) este de 15.600,00 lei/an.

Chiria care urmează să fie plătită de către Locatar Locatorului se va plăti trimestrial, în tranșe egale, cel mai târziu la data de 25 ale lunii următoare trimestrului pentru care se face plata, în baza facturii emise de locator până la data de 5 a aceleiași luni.

Plata către Locator va fi efectuată trimestrial, în contul deschis la Trezoreria Călărași, nr. RO80TREZ20121A300530XXXX, cod fiscal 4294030, în termenul arătat mai sus.

În cazul în care Locatarul nu își îndeplinește în termen obligația de plată a chiriei, Locatorul are dreptul să execute garanția de bună execuție.

În cazul în care a fost executată parțial sau total garanția de bună execuție, Locatarul este obligat ca, până la primul termen de plată, să reîntregească Garanția de Bună Execuție, la valoarea prevăzută mai jos.

În cazul neplății chiriei pe o perioadă de maximum 3 luni consecutive, Locatorul poate rezilia contractul, iar garanția constituită nu va mai fi restituită.

Chiria se va datora Locatorului până la predarea efectivă a bunurilor, la încetarea Contractului, indiferent de cauză.

Chiria se actualizează anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

2.7. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de locator

ASIGURĂRI

În contextul în care va edifica construcții cu caracter definitiv, locatarul va procura și menține, pe costurile sale, pe toată durata derulării contractului, asigurarea construcțiilor prin poliță emisă de un asigurator.

Locatarul îl va desemna pe Locator ca terț beneficiar al polițelor de asigurare sau le va cesa în favoarea Locatarului.

În termen de maximum 10 zile de la obținerea lor, Locatarul va transmite Locatorului polițele de asigurare încheiate în original și dovezi ale plății fiecărei prime de asigurare.

În termen de 30 de zile de la primirea polițelor, Locatorul va efectua demersurile pe care le va considera oportune pentru verificarea îndeplinirii condițiilor reținute în sarcina Locatarului prin prezentul articol.

Sumele primite în baza polițelor de asigurare vor fi folosite de către Locator pentru efectuarea, în tot sau în parte, de reparații, renovări sau înlocuirea clădirilor care ar suferi prejudicii sau distrugerii.

Fiecare poliță de asigurare va conține prevederi conform cărora nu va fi anulată sau încetată fără ca o notificare prealabilă să fie transmisă Locatorului cu 10 zile lucrătoare înainte.

Dacă pe durata închirierii Locatarul nu încheie sau nu menține în vigoare și cu efecte depline asigurările solicitate, Locatorul poate să încheie și să mențină în vigoare asemenea asigurări, iar toate sumele suportate de Locator prin aceasta vor fi rambursate imediat de către Locatar, la primirea cererii Locatorului în acest sens.

În caz de nerambursare în termen de 5 zile lucrătoare de la data primirii cererii, Locatorul va primi de la Locatar penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculate la valoarea cererii, de la data scadenței până la data efectuării plății sumei datorate. Totalul penalităților de întârziere poate depăși în acest caz cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

Locatarul nu va fi responsabil pentru niciun fel de daune-interese, compensații plătibile prin lege, în privința sau ca urmare a unui accident sau prejudiciu adus unei persoane angajate de Locatar, prejudiciu rezultând din vina Locatarului, a agenților săi sau a angajaților acestuia.

În cazul în care Locatarul nu va îndeplini obligațiile prevăzute în sarcina sa în cadrul prezentului articol și se va produce un eveniment cauzator de prejudicii pentru construcțiile care face obiectul închirierii, Locatarul va răspunde pentru toate prejudiciile aduse construcțiilor respectiv, indiferent de cauza producerii daunelor, inclusiv pentru caz fortuit și de forță majoră.

Cu minim 15 zile înainte de expirarea duratei fiecărei polițe de asigurare, Locatarul se obligă să reînnoiască polița și să o comunice Locatorului.

În cazul polițelor în rate, Locatarul se obligă să facă dovada achitării ratelor scadente aferente polițelor de asigurare respective în termen de 5 zile de la data scadenței, în caz contrar Locatorul având dreptul să rezilieze unilateral contractul.

GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE A CONTRACTULUI

Locatarul se obligă să constituie în favoarea Locatorului o garanție de bună execuție a contractului a cărei valoare va fi de 100 % din valoarea chiriei datorată de locatar pentru primul an al închirierii și care se va constitui pentru toată durata derulării contractului.

Garanția astfel constituită reprezintă o compensație pentru eventualele pierderi, deteriorări sau prejudicii rezultate din neîndeplinirea obligațiilor din Contract de către Locatar.

Garanția de bună execuție va fi constituită printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară sau de o societate de asigurări.

În cazul constituirii prin poliță de asigurare, Locatarul are obligația să prezinte spre aprobare Locatorului condițiile poliței (generale și particulare), dovada plății integrale a primei de asigurare și perioada de constituire (care trebuie să fie cel puțin egală cu întreaga perioadă contractuală, inclusiv cea de garanție).

Locatarul va avea obligația să extindă polița de asigurare în concordanță cu orice extindere a perioadei contractuale.

Modalitatea de constituire a garanției de bună execuție, stabilită de comun acord și dovada constituirii (în original) va fi transmisă în maxim 10 zile lucrătoare de la semnarea contractului.

Garanția de bună execuție constituită prin una dintre modalitățile de mai sus devine anexă la contract.

Aprobarea uneia dintre cele două modalități de garantare implică eliberarea celeilalte în cazul în care o modalitate de garantare era deja în vigoare (dar numai după constituirea celei noi).

Cu minim 15 zile înainte de expirarea duratei garanției de bună execuție, Locatarul se obligă să reînnoiască garanția și să o comunice Locatorului.

Locatarul poate executa, total sau parțial, garanția de bună execuție în cazul în care Locatarul:

- a) din culpa sa, conduce la încetarea Contractului;
- b) nu și-a îndeplinit obligația de plată a chiriei la termen;
- c) este în insolvență;
- d) produce daune asupra construcțiilor.

În cazul în care a fost executată parțial sau total garanția de bună execuție, Locatarul va înștiința Locatarul despre aceasta în termen de 24 de ore de la executarea garanției, iar Locatarul este obligat să reîntregească Garanția de Bună Execuție, în condițiile și termenul prevăzute în Contract.

Garanția de bună execuție va fi eliberată în cazul în care Locatorul nu emite pretenții asupra sa după 30 de zile de la data încetării contractului de închiriere.

2.8. Condițiile speciale ale construcțiilor ce fac obiectul închirierii:

Locatarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura construcțiilor proprietate publică (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

Locatarul va lua toate și oricare din măsurile necesare protejării mediului pe toată durata derulării Contractului, urmând să respecte întocmai normele de mediu stabilite de legea aplicabilă.

Locatarul va fi răspunzător, va apăra și va despăgubi Locatorul pentru oricare și toate obligațiile, daunele, pierderile sau reclamațiile suferite în legătură cu contaminarea mediului înconjurător în cazul în care contaminarea respectivă este rezultatul unei acțiuni, omisiuni sau neglijențe a Locatarului.

Locatarul este obligat să se asigure că activitățile sale sunt în conformitate cu Legea aplicabilă a mediului, precum și celei în domeniul sănătății și securității în muncă.

Locatarul este obligat să mențină permanent obiectul închirierii într-o stare corespunzătoare scopului pentru care a fost creat.

Locatarul este obligat să respecte toate prevederile legale privind îndeplinirea obligațiilor ce îi revin locatarului în susținerea efortului de apărare, în caz de mobilizare sau război.

3. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de locator.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă a locatorului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, locatorul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor fi înregistrate în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta.

Toți ofertanții vor depune în plicul exterior următoarele documente:

- o fișă de informații privind ofertantul;
- o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor locatorului;
- dovada achitării contravalorii Documentației de atribuire și a garanției de participare.

Plicul interior va conține oferta propriu-zisă.

Ofertele se redactează în limba română.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Acest plic va conține oferta propriu - zisă conform anexei nr. 3 a prezentei Documentație de atribuire.

A. Persoanele juridice interesate vor depune în plicul exterior următoarele documente:

a) copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante;

b) scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă comercială română sau de o bancă străină cu corespondent în România din care să reiasă că nu înregistrează credite sau dobânzi restante, dar și soldul contului curent;

c) certificatele constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv a celor locale;

d) certificat constatator în original, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment, eliberat cu maxim 15 zile înainte de depunerea documentelor de participare la licitație;

e) împuternicire de la asociați pentru reprezentantul legal al persoanei juridice.

B. Persoanele fizice vor depune în plicul exterior următoarele documente:

a) copie de pe actul de identitate și certificatul de cazier judiciar valabil la data desfășurării licitației (nu mai vechi de 30 de zile), care să ateste că nu au fost condamnate penal, cu excepția condamnărilor pentru infracțiuni rutiere;

b) certificatele constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv a celor locale;

c) scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă comercială română sau de o bancă străină cu corespondent în România din care să reiasă că nu înregistrează credite sau dobânzi restante, dar și soldul contului curent.

Toate documentele depuse de persoane fizice sau juridice române vor fi prezentate în copie legalizată sau în fotocopie simplă, care va fi confirmată de comisie prin confruntarea cu originalele în momentul deschiderii plicurilor.

Neprezentarea documentelor originale pentru confruntul cu copiile simple depuse, atrage după sine descalificarea ofertantului.

În cazul în care oferta nu conține unul din documentele solicitate de locator prin prezentul Caiet de sarcini, aceasta va fi considerată nevalabilă.

În cazul în care din conținutul documentelor depuse nu rezultă îndeplinirea cerințelor Consiliului Județean Călărași, prevăzute prin prezentul Caiet de sarcini, oferta respectivă va fi considerată nevalabilă.

Criteriul aplicat pentru atribuirea contractului de închiriere: oferta care a întrunit cel mai mare punctaj.

Comisia de evaluare face evaluarea ofertelor admise pe baza criteriilor prezentate mai jos și în conformitate cu numărul maxim de puncte acordat pentru fiecare criteriu.

Criteriile de evaluare a ofertelor admise sunt:

1. Cel mai mare nivel al chiriei = maxim 40 puncte;

Ofertantul care oferă cel mai mare nivel al chiriei obține maximul de puncte. Pentru ceilalți ofertanți se va aplica principiul proporționalității directe.

2. Capacitatea economico-financiară = maxim 40 puncte;

Ofertantul va prezenta o scrisoare de bonitate financiară emisă de o bancă din România sau cu corespondent în România, care să conțină obligatoriu soldul contului curent.

Ofertantul care are soldul cel mai mare obține maximul de puncte. Pentru ceilalți ofertanți se va aplica principiul proporționalității directe.

3. Protecția mediului înconjurător:

Condițiile închirierii privind protecția mediului înconjurător acceptate de către ofertant:

a) Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate locatarului, începând de la preluarea construcțiilor pe care execută investiția până la încetarea contractului de închiriere, respectiv refacerea cadrului natural după execuția lucrărilor de orice fel - de exemplu: investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul din exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane. (10 puncte)

b) În cursul lucrărilor de înființare și după terminarea acestora, locatarul are obligația să nu afecteze în niciun fel suprafețele de teren din afara celor alocate pentru închiriere. (5 puncte)

c) Locatarul are obligația de a deține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele solicitate de legislația privind mediul. (5 puncte)

Ofertantul care acceptă toate condițiile de mediu prezentate în caietul de sarcini obține punctajul maxim de 20 puncte. În cazul în care acceptă doar parțial condițiile de mediu, va fi punctat corespunzător celor specificate mai sus la alin. a), b) și c)

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, locatorul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

4. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere.

4.1. Încetarea contractului de închiriere din culpa locatarului

Locatorul va avea dreptul (dar nu și obligația) să rezilieze Contractul în conformitate cu cele de mai jos, corelativ cu obligația Locatarului la plata de despăgubiri, în momentul survenirii oricăreia dintre următoarele evenimente:

i) încălcarea de către Locatar a oricăreia dintre obligațiile privind angajamentele sale asumate în baza Contractului;

ii) neacordarea sau neprelungirea valabilității, restricționarea, suspendarea ori anularea oricăror autorizații;

iii) nerespectarea obligației de a constitui sau menține valabilă garanția de bună execuție;

iv) nerespectarea obligației de a constitui sau menține valabile asigurările prevăzute de Contract și/sau necesare în baza Contractului;

v) insolvența, reorganizarea judiciară, insolvabilitatea, dizolvarea sau orice aranjament încheiat cu creditorii, inițiate sau nu de către Locatar, un administrator, lichidator sau o altă persoană în favoarea căreia s-au constituit garanții asupra bunurilor proprii ale Locatarului sau care a preluat posesia sau dreptul de administrare a Locatarului;

vi) orice constituire de garanții asupra construcțiilor, .

În cazul în care Locatarul devine îndreptățit să rezilieze Contractul, atunci Locatarul va transmite Locatarului o notificare scrisă, menționând felul și întinderea respectivei neîndepliniri a obligațiilor acestuia („Notificarea de încălcare”).

Dacă o astfel de notificare este transmisă, Locatarul va fi îndreptăţit să remedieze această încălcare („Încălcarea Remediabilă”) în termen de 60 de zile de la data primirii de către Locatar a acestei notificări („Perioada de remediere”).

În cazul în care Locatarul a transmis Notificarea de încălcare şi dacă aceasta nu a fost remediată în Perioada de remediere, Locatarul va avea dreptul să rezilieze Contractul de plin drept, fără intervenţia instanţei şi fără alte formalităţi, printr-o nouă notificare scrisă adresată Locatarului („Notificarea de Încălcare”), iar Contractul va înceta începând cu data indicată în aceasta din urmă (pact comisoriu de grad IV), Locatarul fiind îndreptăţit să primească compensaţie de la Locatar, în baza legii aplicabile. Rezilierea nu va avea niciun efect asupra obligaţiilor deja scadente între Părţi la data încetării.

În situaţia încetării contractului de închiriere din culpa locatarului, garanţia de bună execuţie constituită nu se restituie.

4.2. Încetarea contractului de închiriere din culpa locatarului

Locatarul va avea dreptul (dar nu şi obligaţia) să rezilieze Contractul de închiriere în momentul constatării unor abateri grave cu privire la obligaţiile Locatarului asumate în baza Contractului.

În cazul în care Locatarul devine îndreptăţit să rezilieze Contractul, atunci Locatarul va transmite Locatarului o notificare scrisă, menţionând felul şi întinderea respectivei neîndepliniri a obligaţiilor acestuia („Notificarea de încălcare”).

Dacă o astfel de notificare este transmisă, Locatarul va fi îndreptăţit să remedieze această încălcare („Încălcarea Remediabilă”) în termen de 90 de zile de la data primirii de către Locatar a acestei notificări („Perioada de remediere”).

În cazul în care Locatarul a transmis Notificarea de încălcare şi dacă aceasta nu a fost remediată în Perioada de remediere, Locatarul va avea dreptul să rezilieze Contractul de plin drept, fără intervenţia instanţei şi fără alte formalităţi, printr-o nouă notificare scrisă adresată Locatarului („Notificarea de Încălcare”), iar Contractul va înceta începând cu data indicată în aceasta din urmă (pact comisoriu de grad IV), Locatarul fiind îndreptăţit să primească compensaţie de la Locatar, conform înţelegerii lor, în baza legii aplicabile. Rezilierea nu va avea niciun efect asupra obligaţiilor deja scadente între Părţi la data încetării.

4.3. Încetarea contractului de închiriere care nu este datorată părţilor

Contractul de închiriere încetează în următoarele situaţii:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere, în măsura în care părţile nu convin în scris, prelungirea acestuia, în condiţiile legii;
- b) în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţarea unilaterală de către locatar, cu obligaţia justificării interesului naţional sau local, în caz de dezacord fiind competentă instanţa de judecată;
- c) la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a construcţiilor închiriate; locatarul nu va putea fi obligat la plata unor despăgubiri pentru prejudiciile suferite de locatar ca urma situaţiilor din cauză de forţă majoră.
- d) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- e) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locatar;
- f) alte cauze de încetare a contractului de închiriere, fără a aduce atingere cauzelor şi condiţiilor reglementate de lege.

Contractul poate înceta prin acordul scris al părţilor, în orice moment şi numai în conformitate cu termenii şi condiţiile pe care acestea le vor agreea la data unei astfel de încetări.

Locatarul va avea dreptul să denunţe unilateral Contractul, ca urmare a unei situaţii de interes public, în conformitate cu legea aplicabilă şi cu condiţiile ca acesta:

- a) să notifice Locatarul în scris, cu cel puţin 45 de zile înainte, despre asemenea denunţare, indicând interesul public în cauză;
- b) să primească de la Locatar construcţiile în termen de 10 zile de la notificarea de la pct. A).

4.4. Soluţionarea litigiilor

Soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea şi încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislaţiei privind contenciosul administrativ.

5. Temeiul legal al închirierii

Închirierea bunurilor aflate în patrimoniul judeţului Călăraşi se va realiza prin licitaţie publică deschisă, conform prevederilor:

- Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 861 alin. (3), art. 871 şi art. 872 din Codul Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările şi completările ulterioare.

Cap. 4 INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

- a) Ofertele vor fi redactate în limba română.
- b) Persoanele fizice sau juridice în calitate de locatar care au litigii cu autoritatea publică, sau care au debite neonorate, generate de neexecutarea unor obligații contractuale către Consiliul Județean Călărași, nu au dreptul de a participa la ședințele de licitație .
- c) Ofertantul va prezenta **un exemplar al ofertei și al documentelor care o însoțesc în original** , introduse în plicuri marcate care va fi înregistrat, în ordinea primirii , precizându-se data și ora.
- d) Pe acest plic se va marca - Oferta pentru licitație “Închiriere construcții înscrise în Cartea funciară nr. 33809 UAT Călărași, proprietatea publică a județului Călărași - Inscripția “ A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA..... ORA.....”
- e) Denumirea și adresa autorității locatoare.
- f) Denumirea și adresa locatarului.
- g) Alte înscrisuri atrag descalificarea ofertanților
- h) În acest plic sunt introduse cele două plicuri cu documentele de calificare și oferta de preț.

Documente doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților în funcție de modul de organizare al acestora

Persoanele juridice interesate vor depune în plicul exterior următoarele documente:

- a) copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante;
- b) scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă comercială română sau de o bancă străină cu corespondent în România din care să reiasă că nu înregistrează credite sau dobânzi restante, dar și soldul contului curent;
- c) certificatele constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv a celor locale;
- d) certificat constatator în original, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment, eliberat cu maxim 15 zile înainte de depunerea documentelor de participare la licitație;
- e) împuternicire de la asociați pentru reprezentantul legal al persoanei juridice.

Persoanele fizice vor depune în plicul exterior următoarele documente:

- a) copie de pe actul de identitate și certificatul de cazier judiciar valabil la data desfășurării licitației (nu mai vechi de 30 de zile), care să ateste că nu au fost condamnate penal, cu excepția condamnărilor pentru infracțiuni rutiere;
- b) certificatele constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv a celor locale;
- c) scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă comercială română sau de o bancă străină cu corespondent în România din care să reiasă că nu înregistrează credite sau dobânzi restante, dar și soldul contului curent.

Toate documentele depuse de persoane fizice sau juridice române vor fi prezentate în copie legalizată sau în fotocopie simplă, care va fi confirmată de comisie prin confruntarea cu originalele în momentul deschiderii plicurilor.

Neprezentarea documentelor originale pentru confruntul cu copiile simple depuse, atrage după sine descalificarea ofertantului.

În cazul în care oferta nu conține unul din documentele solicitate de locator prin prezentele Instrucțiuni, aceasta va fi considerată nevalabilă.

În cazul în care din conținutul documentelor depuse nu rezultă îndeplinirea cerințelor Consiliului Județean Călărași, prevăzute în prezentele Instrucțiuni, în Caietul de sarcini, precum și în Contractul-cadru al închirierii, oferta respectivă va fi considerată nevalabilă.

Atât pentru persoanele juridice, cât și pentru cele fizice sunt necesare și următoarele documente:

- **o fișă de informații** privind ofertantul, conform **Anexei nr. 1** la prezenta documentație de atribuire;
- **o declarație de participare**, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări conform **Anexei nr. 2** la prezenta Documentație de atribuire;
- **dovada achitării contravalorii Documentației de atribuire și a garanției de participare.**
- **un formular de ofertă** , conform Anexei nr. 3 a prezentei Documentație de atribuire cuprins în plicul interior ce va fi sigilat.

Cap. 5 INFORMAȚII DETALIAȚE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDERA LOR

Criterii de Atribuire

Criteriile de atribuire au fost stabilite conform prevederilor art. 318 din OUG.57/2019 privind Codul Administrativ și sunt următoarele :

1. Cel mai mare nivel al chiriei = maxim 40 puncte;

Ofertantul care oferă cel mai mare nivel al chiriei obține maximul de puncte. Pentru ceilalți ofertanți se va aplica principiul proporționalității directe.

Algoritm de calcul:

a) pentru cea mai mare dintre chirii se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare respectiv 40 puncte;

b) pentru altă chirie decât cea prevăzută la litera a, se acordă punctajul pentru chiria „n” astfel: $40 \times \text{chiria „n”} / \text{chiria cea mai mare}$

2. Capacitatea economico – financiară = maxim 40 puncte;

Ofertantul va prezenta o scrisoare de bonitate financiară emisă de o bancă din România sau cu corespondent în România, care să conțină obligatoriu soldul contului curent.

Algoritm de calcul:

a) Ofertantul care are soldul cel mai mare obține maximul de puncte;

b) Pentru ceilalți ofertanți se va aplica principiul proporționalității directe „n” astfel: $30 \times \text{medie a cifrei de afaceri „n”} / \text{medie a cifrei de afaceri cea mai mare}$.

3. Protecția mediului înconjurător:

Condițiile închirierii privind protecția mediului înconjurător acceptate de către ofertant:

a) Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate locatarului, începând de la preluarea construcțiilor pe care execută investiția până la încetarea contractului de închiriere, respectiv refacerea cadrului natural după execuția lucrărilor de orice fel - de exemplu: investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul din exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane. **(10 puncte)**

b) În cursul lucrărilor de înființare și după terminarea acestora, locatarul are obligația să nu afecteze în niciun fel suprafețele de teren din afara celor alocate pentru închiriere.

(5 puncte)

c) Locatarul are obligația de a deține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele solicitate de legislația privind mediul. **(5 puncte)**

Ofertantul care acceptă toate condițiile de mediu prezentate în caietul de sarcini obține punctajul **maxim de 20 puncte**. În cazul în care acceptă doar parțial condițiile de mediu, va fi punctat corespunzător celor specificate mai sus la alin. a), b) și c)

- TOTAL

100 puncte

Cap. 6 INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Locatorul și locatarul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînțelegere sau dispute care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului. Dacă după 30 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, locatorul și locatarul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare. Acțiunea în justiție se introduce la secția contencios administrativ în a cărei jurisdicție se află sediul locatorului.

Instanța competentă în soluționarea litigiilor este Tribunalul Călărași – Secția Civilă, situat în municipiul Călărași, str. București, nr. 106, cod poștal 910068, tel./fax : 0242/315736, Județul Călărași.

Cap. 7 INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Informații generale

(1) Contractul de închiriere de bunuri proprietate publică trebuie să conțină partea reglementară, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor închirierii prevăzute în caietul de sarcini.

(2) Contractul de închiriere de bunuri proprietate publică va cuprinde drepturile și obligațiile locatarului și ale locatorului.

(3) Raporturile contractuale dintre locator și locatar se bazează pe principiul echilibrului financiar al închirierii între drepturile care îi sunt acordate locatarului și obligațiile care îi sunt impuse.

(4) În cazul în care locatorul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, locatorul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(5) În derularea contractului de închiriere, locatarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului la încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul închirierii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;

b) bunurile proprii care la încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică rămân în proprietatea locatarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut locatarului și au fost utilizate de către acesta pe durata închirierii.

c) bunuri edificate de Locatar: construcții cu caracter definitiv, cât și provizoriu, edificate de Locatar numai cu acordul prealabil al Locatorului și în condițiile legii; acordul prealabil al Locatorului va fi eliberat în termen de 30 de zile de la primirea solicitării, de către Președintele Consiliului Județean, prin aparatul de specialitate.

Încetarea Contractului din orice cauză are drept consecință preluarea de către Locator a construcțiilor. Construcțiile cu caracter definitiv edificate de Locatar, vor fi preluate în patrimoniul Locatorului, fără despăgubirea Locatarului.

(6) Contractul de închiriere de bunuri proprietate publică va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

(7) În cazul în care locatarul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă părțile consideră necesar, contractul de închiriere de bunuri proprietate privată se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română și două într-o altă limbă aleasă de acestea.

(8) În situația prevăzută la alin. (7) fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.

(9) În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.

Drepturile locatarului

a) dreptul de a avea acces la imobil în vederea inspectării acestuia, precum și a verificării modului în care este satisfăcut interesul public și își îndeplinește obligațiile ce-i revin conform contractului de închiriere; verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a Locatarului;

b) dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local;

c) dreptul de a primi chiria la termenele stabilite prin prezentul Contract;

d) de a evalua poziția economică a închirierii printr-o analiză independentă, în condițiile Contractului;

e) de a-și manifesta intenția fermă de a dobândi bunurile de retur și a celor edificate;

f) orice alt drept prevăzut expres sau implicit de prezentul Contract și de legea aplicabilă.

Drepturile locatorului

a) de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, construcțiile ce fac obiectul contractului de închiriere;

b) de a folosi și de a culege fructele construcțiilor care face obiectul închirierii, potrivit naturii lui și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere;

c) de acces la imobil;

d) de folosință asupra construcțiilor ;

e) dreptul de a realiza în cadrul construcțiilor închiriate și alte investiții decât cele la care s-a obligat prin Contract, cu acordul prealabil al Locatorului; acordul prealabil al Locatorului va fi eliberat în termen de 30 de zile de la primirea solicitării;

f) de a realiza investițiile necesare desfășurării activităților, în regim de continuitate, începând odată cu data intrării în vigoare a Contractului; în termenul specificat, Locatarul are obligația obținerii tuturor autorizațiilor de funcționare în vederea desfășurării activității.

Obligațiile locatorului

a) să pună la dispoziția Locatarului construcțiile închiriat prin prezentul contract, liber de orice sarcini;

b) să notifice Locatarul, apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;

c) să nu îl tulbure pe Locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere;

d) să elibereze, la cererea întemeiată a Locatarului, acordul de a edifica construcții atât cu caracter definitiv, cât și provizoriu, în termen de 30 de zile de la primirea solicitării și în condițiile prevăzute de prezentul contract;

e) să nu modifice în mod unilateral contractul de închiriere;

f) să aducă la cunoștința locatarului, printr-o notificare valoarea chiriei actualizată cu indicele de inflație, care trebuie trecută în scrisoarea de garanție, până la 15 ianuarie al fiecărui an.

Obligațiile locatarului

1) să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a construcțiilor proprietate publică ce fac obiectul închirierii, potrivit cerințelor prezentului contract; în cazul nerespectării, din vina Locatarului, a unuia sau mai multor clauze contractuale, Locatorul poate rezilia unilateral contractul, în condițiile prevăzute de art. 18 din prezentul contract, iar garanția constituită nu va mai fi restituită.

2) să exploateze în mod direct construcțiile care face obiectul închirierii și să respecte condițiile impuse de natura lui;

3) să nu subînchirieze, în tot sau în parte, construcțiile ce face obiectul închirierii;

4) să plătească chiria pe toată durata contractului și să realizeze investițiile impuse de natura obiectului închiriat, la termenele scadente și în condițiile stabilite.

5) să respecte condițiile impuse de natura construcțiilor proprietate publică (condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

6) să ia măsuri pentru evitarea poluării construcțiilor și a mediului pe toată durata contractului, să respecte orice alte obligații de mediu cuprinse în legislație și să nu transfere răspunderea privind obligațiile de mediu;

7) să restituie la încetarea contractului de închiriere, în deplină proprietate, bunul închiriat, inclusiv investițiile realizate, liber de orice sarcină și să plătească chiria până la data predării efective prin proces verbal de predare primire, ce se va încheia, între reprezentanții părților, în termen de maxim 30 zile de la data încetării prezentului raport contractual. Neîndeplinirea acestei obligații, respectiv refuzul de a preda construcțiile ce a făcut obiectul prezentului contract atrage răspunderea locatarul pentru ocupare abuzivă a construcțiilor.

8) să permită Locatorului să verifice starea faptică a bunului închiriat.

9) să notifice în termen util Locatorului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

10) Locatarul este obligat să întocmească evidențele tehnice și financiar – contabile, conform prevederilor legale și să le pună la dispoziția Locatorului și altor organe de control abilitate prin lege.

11) Locatarul este obligat să realizeze în bunul imobil închiriat, după caz, lucrările necesare întreținerii și bunei funcționări a acestuia.

12) să înregistreze contractul de închiriere în registrele de publicitate imobiliară sau în cartea funciară;

13) de a-și asigura bunul închiriat pe toată durata contractului, urmând ca eventualele despăgubiri să revină Locatorului prin cesionarea despăgubirilor în favoarea sa, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere. (pact comisoriu).

14) În cazul calamităților naturale quantumul chiriei datorat conform prezentului contract nu poate fi diminuat.

15) Dovada îndeplinirii procedurii de asigurare a construcțiilor cu caracter definitiv edificate pe teren de locatar va fi făcută către locator, în termen de maxim 30 zile de la data punerii în posesie și în fiecare an până cel târziu la data plății primei tranșe a chiriei, în caz contrar, acesta poate dispune rezilierea contractului, din culpa exclusivă a locatarului (pact comisoriu).

16) În vederea garantării chiriei până la 31 ianuarie al fiecărui an, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, fără notificare prealabilă (pact comisoriu), locatarul este obligat să prezinte o scrisoare de garanție bancară, în favoarea Locatorului, care să aibă valabilitate un an calendaristic și să fie la nivelul chiriei anuale.(ce va deveni Anexa nr. 4 la contractul de închiriere). Ulterior rezilierii contractului, locatorul va înștiința locatarul printr-o notificare rezilierea respectivului contract.

17) Locatarul poate investi în construcțiile închiriate sau poate realiza lucrări de extindere, modernizare a acestora și cele necesare întreținerii și bunei funcționări a acestuia, numai cu acordul locatorului și numai după obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor impuse de legislația în vigoare.

18) În cazul în care contractul de închiriere încetează înainte de termen din culpa locatarului sau prin acordul părților, locatarul nu va avea asupra locatorului nicio pretenție (inclusiv de natură financiară) pentru investițiile realizate cu acordul locatorului. Aceste investiții vor rămâne locatorului fără obligații de despăgubire către locatar.

19) În cazul rezilierii contractului de închiriere din culpa locatarului, acesta nu are dreptul de despăgubire asupra investițiilor efectuate și neamortizate până la data încetării contractului.

20) În cazul investițiilor realizate la solicitarea locatarului, acesta nu poate emite pretenții de despăgubire, în situația în care contractul încetează prin ajungere la termen și nu a solicitat prelungirea acestuia în condițiile și cu respectarea procedurii prevăzută în prezentul contract.

21) să constituie garanția de bună execuție a contractului în quantumul și termenul impus prin contract;

22) să solicite, plătească, obține și menține valabile toate autorizațiile necesare pentru îndeplinirea obligațiilor sale potrivit contractului și legii aplicabile;

23) să se asigure ca activitățile sale sunt în conformitate cu legea aplicabilă a mediului, precum și celei în domeniul sănătății și securității în muncă;

24) să pună la dispoziția Locatorului anual sau ori de câte ori acesta solicită în scris toate evidențele și informațiile solicitate și care privesc derularea prezentului contract;

25) să folosească pe toată durata contractului numai personal calificat, pentru conformitatea, stabilitatea și siguranța tuturor activităților desfășurate;

26) să restituie Locatarului la încetarea contractului, în deplină proprietate, construcțiile, în mod gratuit, libere de orice sarcini;

27) să notifice Locatarului, de îndată ce sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, informând totodată despre măsurile adoptate pentru asigurarea continuității activității;

28) de a permite organelor de stat accesul în condițiile legii;

29) să achite taxele și impozitele aferente construcțiilor închiriate, conform legii aplicabile în vigoare;

30) să mențină permanent obiectul închirierii într-o stare corespunzătoare scopului pentru care a fost creat;

31) să respecte toate prevederile legale privind îndeplinirea obligațiilor ce îi revin locatarului în susținerea efortului de apărare, în caz de mobilizare sau război;

32) orice altă obligație prevăzută de prezentul contract și de legea aplicabilă.

PREȘEDINTE,
ec. Vasile ILIUȚĂ

Întocmit, redactat:
CONSILIER,
ec. Cosmin AVRAM

ANEXA NR. 1 A DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE

OFERTANT

**FISA OFERTANTULUI
PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ ORGANIZATĂ ÎN VEDEREA
ÎNCHIRIERII UNOR CONSTRUCȚII AFLATE ÎN PATRIMONIUL JUDEȚULUI
CĂLĂRAȘI**

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul societății sau adresa _____
- 3) Telefon _____
- 4) Reprezentant legal _____
- 5) Funcția _____
- 6) Cod fiscal _____
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____
- 8) Nr. Cont _____
- 9) Banca _____
- 10) Capitalul social (mil. lei) _____
- 11) Cifra de afaceri (mil. lei) _____
- 12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale – dacă este cazul

- 13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale – dacă este cazul

Data _____

Ofertant
L.S.

ANEXA NR. 2 A DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE

**DECLARAȚIE DE PARTICIPARE
PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ ORGANIZATĂ ÎN VEDEREA
ÎNCHIRIERII UNOR CONSTRUCȚII AFLATE ÎN PATRIMONIUL JUDEȚULUI
CĂLĂRAȘI**

OFERTANT _____

Către, _____

Urmare a anuntului publicitar apărut în publicația _____ din data de _____

Prin prezenta,

Noi, _____

(denumirea ofertantului)

ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică pentru închirierea unor construcții aflate în patrimoniul județului Călărași.

Am luat cunoștința de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în documentația de licitație și ne asumăm responsabilitatea pierderii acesteia în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă pe parcursul desfășurării procedurii de licitație pentru închirierea imobilului aflat în patrimoniul județului Călărași.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea sesiunii publice de prezentare a ofertelor cu ocazia desfășurării procedurii de licitație, din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu aceasta ocazie.

Data _____

Ofertant
L.S

ANEXA NR. 3 A DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE

**FORMULAR DE OFERTĂ
PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ ORGANIZATĂ ÎN VEDEREA
ÎNCHIRIERII UNOR CONSTRUCȚII
AFLATE ÎN PATRIMONIUL JUDEȚULUI CĂLĂRAȘI**

I. După examinarea anunțului publicitar și ulterior a documentației de atribuire pentru ofertanți, prin care mi se face cunoscut că chiria minimă de la care se pornește licitația este 15.600,00 lei/an, pentru închirierea construcțiilor înscrise în Cartea Funciară nr. 33809 UAT Călărași, cu nr. cadastral 33809, aflate în patrimoniul Județului Călărași”, ofer ca și chirie suma totală de..... lei/an.

Chiria o voi plăti în lei la termenele prevăzute în contractul de închiriere.

Termenul de valabilitate a ofertei este 120 zile.

Cunoaștem și acceptăm că retragerea ofertei înainte de deschiderea ei conduce la pierderea garanției de participare.

II. Criteriul de evaluare “Protecția mediului înconjurător”

a) DA ☐ NU ☐

b) DA ☐ NU ☐

c) DA ☐ NU ☐

OFERTANT.....

DOMICILIUL/SEDIUL.....

Data

SEMNĂTURA.

L.S.

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Încheiat la data de, la sediul locatorului,

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Județul Călărași, prin Consiliul Județean Călărași, în calitate de proprietar al construcțiilor care face obiectul prezentului Contract, aflat în domeniul public al Județului Călărași, cu sediul în municipiul Călărași, str. 1 Decembrie 1918, nr. 1, Județul Călărași, cod unic de înregistrare 4294030, cont nr. **RO80TREZ20121A300530XXXX** deschis la Trezoreria Călărași, tel. 0242 311 301, reprezentat prin Vasile ILIUȚĂ – Președintele Consiliului Județean Călărași, denumit în continuare „Locatorul”,
și

....., persoană fizică (domiciliul, buletinul/cartea de identitate) / persoană juridică (actul constitutiv al agentului economic), cu sediul principal în, reprezentat prin, având funcția de, în calitate de **locatar**, denumit în continuare „Locatarul”,

Fiecare denumită în mod individual “partea” și în mod colectiv “părțile”,

În temeiul prevederilor:

- Hotărârii Consiliului Județean Călărași nr. ____ din _____.2025 privind închirierii prin licitație publică a construcțiilor C1 și C3 înscrise în Cartea funciară nr. 33809 UAT Călărași, aflat în domeniul public al județului Călărași;

- art. 302 – 330 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere că:

- *Intenția comună a părților semnatare este să-și execute cu bună credință obligațiile pe care și le vor asuma prin prezentul contract și să depună toate diligențele necesare pentru a soluționa pe cale amiabilă orice diferend apărut în legătură cu validitatea prezentului contract sau rezultat din interpretarea, executarea sau încetarea acestuia;*

- *Semnatarii prezentului Contract declară că au toate autorizațiile și/sau împuternicirile necesare în conformitate cu legea română și actele statutare ale societăților pe care le reprezintă (dupa caz) pentru semnarea prezentului Contract, iar persoanele semnatare au capacitatea de a angaja în mod valabil persoana juridică pe care o reprezintă;*

- *Părțile, dupa caz, declară și garantează că:*

a) elementele de identificare ale părților sunt cele inserate în preambulul contractului;

b) nu există niciun impediment de natură juridică sau de orice fel pentru încheierea și executarea prezentului contract;

- *Prezentul Contract reprezintă voința reală a părților semnatare de a contracta,*

De comun acord, părțile au încheiat prezentul contract de închiriere (denumit în continuare “Contractul”), cu respectarea următoarelor clauze:

2. DEFINIȚII

2.1 - În prezentul contract următorii termeni vor fi interpretați astfel :

- **autorizații** – desemnează oricare și toate autorizațiile, certificatele, licențele, avizele, aprobările, permisiunile și vizele, necesare pentru derularea Contractului;

- **terenul** – acel teren din patrimoniul Județului Călărași, transmis în administrarea locatorului, în scopul îndeplinirii obiectivelor închirierii și care, la încetarea contractului, revine de plin drept locatorului, în mod gratuit, în bună stare, exploatabil și liber de orice sarcini și obligații locatorului;

- **caiet de sarcini** – desemnează documentația întocmită de Locator, care reprezintă parte a documentației de atribuire a contractului de închiriere și care este parte integrantă a Contractului;

- **locator** – parte contractantă care transmite pe perioada contractului drepturile și obligațiile privind exploatarea unor bunuri aflate în patrimoniul județului Călărași;

- **locatar** – parte contractanta care preia pe perioada contractului dreptul de exploatare a unor bunuri aflate în patrimoniul județului Călărași;
- **contractul** – reprezintă prezenta convenție și anexele sale;
- **durata închirierii** - desemnează perioada pentru care închirierea este acordată;
- **forță majoră** – un eveniment mai presus de controlul părților, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, care nu putea fi prevăzut în momentul încheierii contractului și care face imposibilă executarea și respectiv îndeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargou, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunțiativă. Nu este considerat forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia dintre părți;
- **oferta** - desemnează documentația depusă de Locatar cu ocazia licitației organizate de Locator și înregistrată la acesta sub nr. din data de, precum și răspunsurile la clarificarile depuse de Locatar și care reprezintă parte integrantă a Contractului;
- **lege aplicabilă** - desemnează legislația română și decretul, legea, ordonanța, hotărârea, reglementarea, normele în vigoare și aplicabile la data semnării;
- **chirie** - desemnează suma plătită de Locatar Locatorului, conform ofertei;
- **valoarea totală a contractului** - desemnează valoarea totală a chiriei datorate pe întreaga durată contractuală;
- **zi** – zi calendaristică; **an** – 365 de zile.

3. INTERPRETARE

În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma singular vor include forma de plural și vice-versa, acolo unde acest lucru este permis de context.

4. OBIECTUL SI VALOAREA CONTRACTULUI

4.1 Obiectul Contractului de Închiriere îl constituie transmiterea dreptului și a obligației de exploatare, pe riscul și pe răspunderea Locatorului, a construcției C1 cu suprafață construită la sol de 205 m.p., a construcției C3 cu suprafață construită la sol de 31 m.p. și a terenului aferent acestora cu suprafața totală de 236 m.p. , aflate în patrimoniul județului Călărași, prezentat în Anexa 1 la prezentul contract, **pe o durată de 25 de ani**, în schimbul unei chirii, în conformitate cu obiectivele Locatorului. Destinația construcțiilor va fi de depozitare și alte activități auxiliare.

4.2 Obiectivele principale sunt exploatarea în condiții de eficiență a bunului care se închiriază, satisfacerea interesului public și respectarea normelor legale privind protecția mediului.

Interes public înseamnă:

- Menținerea și dezvoltarea unei exploatare viabile și eficiente a construcțiilor;
- Conservarea și îmbunătățirea calității solului, apelor de suprafață și a celor subterane, corespunzător destinației și categoriei de folosință;
- Conservarea patrimoniului natural.

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

a) bunurile de retur (conform pct 1.1) ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului la încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul închirierii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;

b) bunurile proprii care la încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică rămân în proprietatea locatarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut locatarului și au fost utilizate de către acesta pe durata închirierii.

c) bunuri edificate de Locator: construcții cu caracter definitiv, cât și provizoriu, edificate de Locatar numai cu acordul prealabil al Locatorului și în condițiile legii; acordul prealabil al Locatorului va fi eliberat în termen de 30 de zile de la primirea solicitării, de către Președintele Consiliului Județean, prin aparatul de specialitate.

Încetarea Contractului din orice cauză are drept consecința preluarea de către Locator a construcțiilor. Construcțiile cu caracter definitiv edificate de Locatar, vor fi preluate în patrimoniul Locatorului, fără despăgubirea Locatarului.

4.4 Construcțiile vor fi verificate anual cu ocazia inventarierii patrimoniului. Totodată, verificările anuale, cu privire la starea construcțiilor respective, vor fi efectuate de reprezentanți ai Consiliului Județean Călărași, numiți de autoritatea executivă a acestuia.

4.5 Construcțiile din domeniul public al Județului Călărași sunt și vor rămâne pe toată durata închirierii în proprietatea Județului Călărași.

4.6 Pe durata închirierii, Locatarul se angajează să mențină construcțiile în stare bună, exploatabilă, astfel încât acestea să corespundă cerințelor din Caietul de sarcini și celorlalte documente ale Contractului.

4.7 Locatarul nu are dreptul să constituie nicio garanție, de orice natură, asupra construcțiilor Locatarului pentru obținerea de finanțări, împrumuturi, constituirea de datorii sau orice alt fel de obligații.

4.8 La încetarea contractului de închiriere prin atingere la termen, locatarul este obligat să restituie locatarului construcțiile în mod gratuit și liber de orice sarcini.

4.9 Locatarul va administra construcțiile, pe toată durata contractuală, în condițiile prezentului contract și ale legii.

5. CHIRIA ȘI CONDIȚII DE PLATĂ

5.1 Chiria care urmează să fie plătită de către Locatar, Locatarului este de lei/an și se va plăti trimestrial, în transe egale, de lei fiecare, cel mai târziu la data de 25 ale lunii următoare trimestrului pentru care se face plata, în baza facturii emise de locator până la data de 5 a aceleiași luni.

5.2 Plata către Locator va fi efectuată trimestrial, în contul Consiliului Județean Călărași, nr. **RO80TREZZ20121A300530XXXX** deschis la Trezoreria Călărași, cod fiscal 4294030 în termenul arătat mai sus. Prin semnarea prezentului Contract, Locatarul declară faptul că semnătura persoanei care recepționează factura îi este opozabilă și în ceea ce privește acceptarea facturii.

5.3 Chiria va fi plătită de către Locatar cu prioritate față de orice alte obligații comerciale sau distribuire de dividende.

5.4 În termen de 15 zile calendaristice de la emiterea facturii nu se percep penalități de întârziere. Plata este considerată efectuată în momentul creditării contului Consiliului Județean Călărași.

5.5 (1) Pentru executarea cu întârziere a obligației de plată a chiriei, după termenul scadent, Locatarul datorează dobânzi și penalități de întârziere conform prevederilor legale în vigoare.

(2) Dobânzile și penalitățile pot depăși valoarea sumei asupra căreia sunt calculate.

5.6 Pentru executarea cu întârziere a obligației de plată a chiriei Locatarul datorează penalități de 0,1% pe zi de întârziere, calculate la valoarea chiriei restante.

5.7 Neplata chiriei de către Locatar în termen de 15 zile de la termenul stabilit, conduce la executarea totală/parțială a scrisorii de garanție bancară cu valoarea obligației privind chiria neachitată.

5.8 În cazul în care a fost executată parțial sau total garanția de bună execuție, Locatarul este obligat ca, până la primul termen de plată, să reîntregească garanția de bună execuție, la valoarea inițială.

5.9 Neplata chiriei și neîntregirea garanției de bună execuție a contractului, în termen de 30 de zile de la data scadenței, conduce la demararea procedurii de reziliere a contractului de închiriere, fără nicio notificare prealabilă (pact comisoriu). Ulterior rezilierii contractului locatarul va înștiința locatarul printr-o notificare rezilierea respectivului contract, iar garanția constituită nu va mai fi restituită.

5.10 În cazul în care contractul va înceta sau va fi reziliat, chiria datorată se va calcula până la data încetării, respectiv a rezilierii contractului, cu mențiunea că majorările se vor calcula până la data recuperării debitului.

Calculul chiriei se va face prin înmulțirea chiriei datorate pe zi cu nr. de zile scurse de la începutul perioadei curente de plată și până la data încetării sau rezilierii, după caz.

Chiria datorată = chiria pe an/365 x numărul de zile (perioada cuprinsă între prima zi a perioadei curente de plată și data încetării sau rezilierii, după caz).

5.11 Chiria se va datora Locatarului până la predarea efectivă a construcțiilor, la încetarea Contractului, indiferent de cauză.

5.12 Chiria se actualizează anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

6. DURATA ÎNCHIRIERII

6.1 Durata închirierii este de 25 de ani, începând de la data intrării în vigoare a Contractului.

6.2 Contractul de închiriere poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat sub formă scrisă, pe baza aprobării prin hotărâre a Consiliului Județean Călărași, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani. În situația în care Locatarul își exprimă intenția de a prelungi durata contractuală, are obligația de a notifica Locatorul cu minim 3 luni înainte de expirarea duratei contractuale.

6.3 Prezentul Contract intră în vigoare după îndeplinirea în mod cumulativ a următoarelor condiții:

- a. semnarea contractului de către părți;
- b. constituirea garanției de bună execuție, reprezentând chiria pe 1 an, în termen de 30 de zile lucrătoare de la data semnării contractului;
- c. semnarea în termen a procesului verbal de predare – primire a construcțiilor.

6.4 Procesul verbal de predare – primire a construcțiilor va fi semnat în termen de cel mult 30 de zile de la data încheierii prezentului Contract.

6.5 În cazul în care se refuza preluarea construcțiilor, contractul se consideră reziliat de drept, fără intervenția instanțelor de judecată, cu pierderea garanției de participare la licitație.

7. DREPTURILE LOCATARULUI

Locatarul are următoarele drepturi:

- a) de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, construcțiile ce fac obiectul contractului de închiriere;
- b) de a folosi și de a culege fructele construcțiilor care fac obiectul chiriei, potrivit naturii lor și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere;
- c) de acces la imobil;
- d) de folosință asupra construcțiilor;
- e) dreptul de a realiza în cadrul construcțiilor închiriate și alte investiții decât cele la care s-a obligat prin Contract, cu acordul prealabil al Locatorului; acordul prealabil al Locatorului va fi eliberat în termen de 30 de zile de la primirea solicitării;
- f) de a realiza investițiile necesare desfășurării activităților, în regim de continuitate, începând odată cu data intrării în vigoare a Contractului; în termenul specificat, Locatarul are obligația obținerii tuturor autorizațiilor de funcționare în vederea desfășurării activității.

8. DREPTURILE LOCATORULUI

Drepturile locatorului sunt următoarele:

- a) dreptul de a avea acces la imobil în vederea inspectării acestuia, precum și a verificării modului în care este satisfăcut interesul public și își îndeplinește obligațiile ce-i revin conform contractului de închiriere; verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a Locatarului;
- b) dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local;
- c) dreptul de a primi chiria la termenele stabilite prin prezentul Contract;
- d) de a evalua poziția economică a închirierii printr-o analiză independentă, în condițiile Contractului;
- e) de a-și manifesta intenția fermă de a dobândi bunurile de retur și a celor edificate;
- f) orice alt drept prevăzut expres sau implicit de prezentul Contract și de legea aplicabilă.

9. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Locatarul este obligat:

- 1) să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a construcțiilor proprietate publică ce fac obiectul închirierii, potrivit cerințelor prezentului contract; în cazul nerespectării, din vina Locatarului, a unuia sau mai multor clauze contractuale, Locatorul poate rezilia unilateral contractul, în condițiile prevăzute de art. 18 din prezentul contract, iar garanția constituită nu va mai fi restituită.

2) să exploateze în mod direct construcțiile care fac obiectul închirierii și să respecte condițiile impuse de natura lor;

3) să nu subînchirieze, în tot sau în parte, construcțiilor ce fac obiectul închirierii;

4) să plătească chiria pe toată durata contractului și să realizeze investițiile impuse de natura obiectului închiriat, la termenele scadente și în condițiile stabilite.

5) să respecte condițiile impuse de natura construcțiilor proprietate publică (condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

6) să ia măsuri pentru evitarea poluării construcțiilor și a mediului pe toată durata contractului, să respecte orice alte obligații de mediu cuprinse în legislație și să nu transfere răspunderea privind obligațiile de mediu;

7) să restituie la încetarea contractului de închiriere, în deplină proprietate, bunul închiriat, inclusiv investițiile realizate, liber de orice sarcini și să plătească chiria până la data predării efective prin proces verbal de predare primire, ce se va încheia, între reprezentanții părților, în termen de maxim 30 zile de la data încetării prezentului raport contractual. Neîndeplinirea acestei obligații, respectiv refuzul de a preda construcțiile ce au făcut obiectul prezentului contract atrage răspunderea locatarului pentru ocupare abuzivă a construcțiilor.

8) să permită Locatarului să verifice starea faptică a bunului închiriat.

9) să notifice în termen util Locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

10) Locatarul este obligat să întocmească evidențele tehnice și financiar – contabile, conform prevederilor legale și să le pună la dispoziția Locatarului și altor organe de control abilitate prin lege.

11) Locatarul este obligat să realizeze în bunul imobil închiriat, după caz, lucrările necesare întreținerii și bunei funcționări a acestuia.

12) să înregistreze contractul de închiriere în registrele de publicitate imobiliară sau în cartea funciară;

13) de a-și asigura bunul închiriat pe toată durata contractului, urmând ca eventualele despăgubiri să revină Locatarului prin cesionarea despăgubirilor în favoarea sa, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere. (pact comisoriu).

14) În cazul calamităților naturale cuantumul chiriei datorat conform prezentului contract nu poate fi diminuat.

15) Dovada îndeplinirii procedurii de asigurare a construcțiilor cu caracter definitiv edificate pe teren de locatar va fi făcută către locator, în termen de maxim 30 zile de la data punerii în posesie și în fiecare an până cel târziu la data plății primei tranșe a chiriei, în caz contrar, acesta poate dispune rezilierea contractului, din culpa exclusivă a locatarului (pact comisoriu).

16) În vederea garantării chiriei până la 31 ianuarie al fiecărui an, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, fără notificare prealabilă (pact comisoriu), locatarul este obligat să prezinte o scrisoare de garanție bancară, în favoarea Locatarului, care să aibă valabilitate un an calendaristic și să fie la nivelul chiriei anuale (Anexa nr. 4). Ulterior rezilierii contractului locatarul va înștiința locatarul printr-o notificare rezilierea respectivului contract.

17) Locatarul poate investi în construcțiile închiriate sau poate realiza lucrări de extindere, modernizare a acestora și cele necesare întreținerii și bunei funcționări a acestora, numai cu acordul locatarului și numai după obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor impuse de legislația în vigoare.

18) În cazul în care contractul de închiriere încetează înainte de termen din culpa locatarului sau prin acordul părților, locatarul nu va avea asupra locatarului nicio pretenție (inclusiv de natură financiară) pentru investițiile realizate cu acordul locatarului. Aceste investiții vor rămâne locatarului fără obligații de despăgubire către locatar.

19) În cazul rezilierii contractului de închiriere din culpa locatarului, acesta nu are dreptul de despăgubire asupra investițiilor efectuate și neamortizate până la data încetării contractului.

20) În cazul investițiilor realizate la solicitarea locatarului, acesta nu poate emite pretenții de despăgubire, în situația în care contractul încetează prin atingere la termen și nu a solicitat prelungirea acestuia în condițiile și cu respectarea procedurii prevăzută în prezentul contract.

21) să constituie garanția de bună execuție a contractului în cuantumul și termenul impus prin contract;

22) să solicite, plătească, obține și mențină valabile toate autorizațiile necesare pentru îndeplinirea obligațiilor sale potrivit contractului și legii aplicabile;

23) să se asigure ca activitățile sale sunt în conformitate cu legea aplicabilă a mediului, precum și celei în domeniul sănătății și securității în muncă;

24) să pună la dispoziția Locatarului anual sau ori de câte ori acesta solicită în scris toate evidențele și informațiile solicitate și care privesc derularea prezentului contract;

25) să folosească pe toată durata contractului numai personal calificat, pentru conformitatea, stabilitatea și siguranța tuturor activităților desfășurate;

26) să restituie Locatarului la încetarea contractului, în deplină proprietate, construcțiile, în mod gratuit, libere de orice sarcini;

27) să notifice Locatarului, de îndată ce sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, informând totodată despre măsurile adoptate pentru asigurarea continuității activității;

28) de a permite organelor de stat accesul în condițiile legii;

29) să achite taxele și impozitele aferente construcțiilor închiriate, conform legii aplicabile în vigoare;

30) să mențină permanent obiectul închirierii într-o stare corespunzătoare scopului pentru care a fost creat;

31) să respecte toate prevederile legale privind îndeplinirea obligațiilor ce îi revin locatarului în susținerea efortului de apărare, în caz de mobilizare sau război;

32) orice altă obligație prevăzută de prezentul contract și de legea aplicabilă.

10. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Obligațiile locatarului sunt:

a) să pună la dispoziția Locatarului construcțiile închiriate prin prezentul contract, libere de orice sarcini;

b) să notifice Locatarului, apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;

c) să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere;

d) să elibereze, la cererea întemeiată a Locatarului, acordul de a edifica construcții atât cu caracter definitiv, cât și provizoriu, în termen de 30 de zile de la primirea solicitării și în condițiile prevăzute de prezentul contract;

e) să nu modifice în mod unilateral contractul de închiriere;

f) să aducă la cunoștința locatarului, printr-o notificare valoarea chiriei actualizată cu indicele de inflație, care trebuie trecută în scrisoarea de garanție, până la 15 ianuarie al fiecărui an.

11. OBIECTIVE DE INVESTITII ANGAJATE

11.1 Locatarul este obligat să realizeze în bunul imobil închiriat lucrările necesare întreținerii și bunei funcționări a acestora;

12. GARANTII ȘI ASIGURĂRI

12.1 Pe toata durata derulării contractului, Locatarul are obligația de a-și asigura clădirile edificate la o societate de asigurări agreată de Locator, pentru valoarea chiriei anuale datorate, urmând ca eventualele despăgubiri să revină Locatorului prin cesionarea despăgubirilor în favoarea sa.

12.2 În cazul calamităților naturale cuantumul chiriei datorată conform prezentului contract nu poate fi diminuat.

12.3 Locatarul îl va desemna pe Locator ca terț beneficiar al poliței de asigurare sau o va cesa în favoarea Locatorului.

12.4 În termen de maximum 10 zile de la obținerea ei, Locatarul va transmite Locatorului polița de asigurare încheiată în original și dovezi ale plății fiecărei prime de asigurare. În termen de 30 de zile de la primirea poliței, Locatorul va efectua demersurile pe care le va considera oportune pentru verificarea îndeplinirii condițiilor reținute în sarcina Locatarului prin prezentul articol.

12.5 Polița de asigurare va conține prevederi conform cărora nu va fi anulată sau încetată fără ca o notificare prealabilă să fie transmisă Locatorului cu 10 zile lucrătoare înainte.

12.6 Dacă pe durata închirierii Locatarul nu încheie sau nu menține în vigoare și cu efecte depline asigurările solicitate, Locatorul poate să încheie și să mențină în vigoare asemenea asigurări, iar toate sumele suportate de Locator prin aceasta vor fi rambursate imediat de către Locatar, la primirea cererii Locatorului în acest sens. În caz de nerambursare în termen de 5 zile lucrătoare de la data primirii cererii, Locatorul va primi de la Locatar penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculate la valoarea cererii, de la data scadenței până la data efectuării plății sumei datorate. Totalul penalităților de întârziere poate depăși în acest caz cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

12.7 Locatorul nu va fi responsabil pentru niciun fel de daune-interese, compensații plătibile prin lege, în privința sau ca urmare a unui accident sau prejudiciu adus unei persoane angajate de Locatar, prejudiciu rezultând din vina Locatorului.

12.8 În cazul în care Locatarul nu va îndeplini obligațiile prevăzute în sarcina sa cu privire la asigurări și se va produce un eveniment cauzator de prejudicii pentru construcțiile care fac obiectul închirierii, Locatarul va răspunde pentru toate prejudiciile aduse construcțiilor respective, indiferent de cauza producerii daunelor, inclusiv pentru caz fortuit și de forță majoră.

12.9 Cu minim 15 zile înainte de expirarea duratei poliței de asigurare, Locatarul se obligă să reînnoiască polița și să o comunice Locatorului.

12.10 În cazul poliței în rate, Locatarul se obligă să facă dovada achitării ratelor scadente aferente polițelor de asigurare respective în termen de 5 zile de la data scadenței, în caz contrar Locatorul având dreptul să rezilieze unilateral contractul, în condițiile prevăzute în prezentul contract.

12.11 În vederea garantării chiriei, Locatarul este obligat ca, până la 30 ianuarie al fiecărui an, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, fără notificare prealabilă (pact comisoriu de gradul IV), să prezinte o scrisoare de garanție bancară, în favoarea Locatorului, care să aibă valabilitate un an calendaristic și la o valoare egală. Locatorul va aduce la cunoștință printr-o notificare, valoarea care trebuie trecută în scrisoarea de garanție până la 15 ianuarie al fiecărui an, la cursul și cotația valabilă la 31.12 a anului precedent.

12.12 Neprezentarea scrisorii de garanție bancară pentru garantarea chiriei anuale și neîndeplinirea obligației de înnoire înainte de data expirării celei precedente, constituie cauză de reziliere de drept a contractului de închiriere, fără nici o notificare prealabilă (pact comisoriu).

13. SANCTIUNI PENTRU NEÎNDEPLINIREA CULPABILĂ A OBLIGAȚIILOR

13.1 Nedepunerea în termen a garanției de bună execuție a contractului atrage după sine rezilierea de plin drept a contractului.

13.2 În cazul în care din vina sa exclusivă locatarul nu își îndeplinește obligațiile de plată asumate, Locatorul va percepe penalități de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculată asupra sumei de plată, de la data scadenței până la data efectuării plății sumei datorate. Totalul penalităților de întârziere poate depăși cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

13.3 În cazul neplății chiriei și a neîntregirii garanției de bună execuție a contractului, în termen de 30 de zile de la data scadență, conduce la demararea procedurii de reziliere a contractului de închiriere, fără nicio notificare prealabilă (pact comisoriu). Ulterior rezilierii contractului locatarul va înștiința locatarul printr-o notificare rezilierea respectivului contract, iar garanția constituită nu va mai fi restituită.

13.4 Nerespectarea oricăror alte obligații asumate în prezentul contract de către una din părți, în mod culpabil, dă dreptul părții lezate de a considera contractul reziliat și de a pretinde plata de daune - interese.

13.5 Locatarul își rezervă dreptul de a denunța contractul, printr-o notificare scrisă adresată Locatarului, fără nici o compensație, dacă acesta din urmă intră în faliment. În acest caz, Locatarul are dreptul la a pretinde numai plata corespunzătoare pentru partea din contract îndeplinită până la data denunțării unilaterale a contractului.

14. GARANTIA DE BUNĂ EXECUȚIE A CONTRACTULUI

14.1 Locatarul se obligă să constituie în favoarea Locatarului o garanție de bună execuție a contractului a cărei valoare va fi de 100 % din chiria datorată de locatar pentru primul an al închirierii și care se va constitui pentru toată durata derulării contractului.

Garanția astfel constituită reprezintă o compensație pentru eventualele pierderi, deteriorări sau prejudicii rezultate din neîndeplinirea obligațiilor din Contract de către Locatar.

14.2 Garanția de bună execuție poate fi constituită printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară sau de o societate de asigurări.

14.3 În cazul constituirii prin poliță de asigurare, Locatarul are obligația să prezinte spre aprobare Locatarului condițiile poliței (generale și particulare), dovada plății integrale a primei de asigurare și perioada de constituire (care trebuie să fie cel puțin egală cu întreaga perioadă contractuală, inclusiv cea de garanție). Locatarul va avea obligația să extindă polița de asigurare în concordanță cu orice extindere a perioadei contractuale.

14.4 Modalitatea de constituire a garanției de bună execuție, stabilită de comun acord, precum și dovada constituirii (în original) va fi transmisă în maxim 30 zile lucrătoare de la semnarea contractului.

14.5 Garanția de bună execuție constituită prin una dintre modalitățile de mai sus devine anexă la contract. Aprobarea uneia dintre cele două modalități de garantare implică eliberarea celeilalte în cazul în care o modalitate de garantare era deja în vigoare (dar numai după constituirea celei noi).

14.6 Cu minim 15 zile înainte de expirarea duratei garanției de bună execuție, Locatarul se obligă să reînnoiască garanția și să o comunice Locatarului.

14.7 Locatarul poate executa, total sau parțial, garanția de bună execuție în cazul în care Locatarul:

- a) din culpa sa, conduce la încetarea contractului;
- b) nu și-a îndeplinit obligația de plată a chiriei la termen;
- c) este în insolvență;
- d) produce daune asupra construcțiilor.

14.8 În cazul în care a fost executată parțial sau total garanția de bună execuție, Locatarul va înștiința Locatarul despre aceasta în termen de 24 de ore de la executarea garanției, iar Locatarul este obligat să reîntregească Garanția de bună execuție, în condițiile și termenul prevăzut în cadrul prezentului Contract.

14.9 Garanția de bună execuție va fi eliberată în cazul în care Locatarul nu emite pretenții asupra sa după 30 de zile de la data încetării contractului de închiriere.

15. PROTECTIA MEDIULUI

15.1. Locatarul va lua toate și oricare din măsurile necesare protejării mediului pe toată durata derulării Contractului, urmând să respecte întocmai normele de mediu stabilite de legea aplicabilă.

15.2 Locatarul va fi răspunzător, va apăra și va despăgubi Locatarul pentru oricare și toate obligațiile, daunele, pierderile sau reclamațiile suferite în legătura cu contaminarea mediului înconjurător în cazul în care contaminarea respectivă este rezultatul unei acțiuni, omisiuni sau neglijențe a Locatarului.

16. RAPORTARE ȘI FURNIZARE DE INFORMAȚII

16.1. Începând cu data intrării în vigoare, Locatarul se obligă să mențină și să păstreze pe toată durata derulării contractului, toate acele date și înregistrări necesare pentru a furniza informații complete, corecte și adecvate Locatarului și/sau autorităților competente.

16.2. Nerespectarea prevederilor contractuale referitoare la furnizarea informațiilor dă dreptul Locatarului să rezilieze unilateral contractul în condițiile prevăzute în prezentul contract.

17. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

17.1. Încetarea contractului de închiriere din culpa locatarului

17.1.1 Locatarul va avea dreptul (dar nu și obligația) să rezilieze prezentul contract în conformitate cu cele de mai jos, corelativ cu obligația Locatarului la plata de despăgubiri, în momentul survenirii oricăruia dintre următoarele evenimente:

i) încălcarea de către Locatar a oricăreia dintre obligațiile privind angajamentele sale asumate în baza prezentului contract;

ii) neacordarea sau neprelungirea valabilității, restricționarea, suspendarea ori anularea oricăror autorizații;

iii) nerespectarea obligației de a constitui sau menține valabilă garanția de bună execuție;

iv) nerespectarea obligației de a constitui sau menține valabile asigurările prevăzute de contract și/sau necesare în baza Contractului;

v) insolvența, reorganizarea judiciară, insolvabilitatea, dizolvarea sau orice aranjament încheiat cu creditorii, inițiate sau nu de către Locatar, un administrator, lichidator sau o altă persoană în favoarea căreia s-au constituit garanții asupra bunurilor proprii ale Locatarului sau care a preluat posesia sau dreptul de administrare a Locatarului;

vi) orice constituire de garanții asupra construcțiilor.

17.1.2 În cazul în care Locatarul devine îndreptățit să rezilieze prezentul contract, atunci Locatarul va transmite Locatarului o notificare scrisă, menționând felul și întinderea respectivei neîndepliniri a obligațiilor acestuia („Notificarea de încălcare”). Dacă o astfel de notificare este transmisă, Locatarul va fi îndreptățit să remedieze aceasta încălcare („Încălcarea Remediabilă”) în termen de 60 de zile de la data primirii de către Locatar a acestei notificări („Perioada de remediere”).

17.1.3 În cazul în care Locatarul a transmis Notificarea de încălcare și dacă aceasta nu a fost remediată în Perioada de remediere, Locatarul va avea dreptul să rezilieze prezentul contract de plin drept, fără intervenția instanței și fără alte formalități, printr-o nouă notificare scrisă adresată Locatarului („Notificarea de Încălcare din partea Locatarului”), iar contractul va înceta începând cu data indicată în aceasta din urmă (*pact comisoriu de grad IV*), Locatarul fiind îndreptățit să primească compensație de la Locatar, în baza legii aplicabile. Rezilierea nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente între părți la data încetării.

17.1.4 În situația încetării contractului de închiriere din culpa locatarului, garanția de bună execuție constituită nu se restituie.

17.2. Încetarea contractului de închiriere din culpa locatorului

17.2.1 Locatarul va avea dreptul (dar nu și obligația) să rezilieze prezentul contract în momentul constatării unor abateri grave cu privire la obligațiile Locatarului asumate în baza prezentului Contract.

17.2.2 În cazul în care Locatarul devine îndreptățit să rezilieze prezentul contract, atunci Locatarul va transmite Locatarului o notificare scrisă, menționând felul și întinderea respectivei neîndepliniri a obligațiilor acestuia („Notificarea de încălcare”). Dacă o astfel de notificare este transmisă, Locatarul va fi îndreptățit să remedieze această încălcare („Încălcarea Remediabilă”) în termen de 90 de zile de la data primirii de către Locatar a acestei notificări („Perioada de remediere”).

17.2.3 În cazul în care Locatarul a transmis Notificarea de încălcare și dacă aceasta nu a fost remediată în „Perioada de remediere”, Locatarul va avea dreptul să rezilieze prezentul contract de plin drept, fără intervenția instanței și fără alte formalități, printr-o nouă notificare scrisă adresată Locatarului („Notificarea de Încălcare din partea Locatarului”), iar contractul va înceta începând cu data indicată în aceasta din urmă (*pact comisoriu de grad IV*), Locatarul fiind îndreptățit să primească compensație de la Locatar, conform înțelegerii lor, în baza legii aplicabile. Rezilierea nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente între Părți la data încetării.

17.3. Încetarea contractului de închiriere care nu este datorată părților

17.3.1 Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu obligația justificării interesului național sau local, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- c) alte cauze de încetare a contractului de închiriere, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

17.3.2 Prezentul contract poate înceta prin acordul scris al părților, în orice moment și numai în conformitate cu termenii și condițiile pe care acestea le vor agreea la data unei astfel de încetări.

17.3.3 Locatorul va avea dreptul să denunțe contractul, ca urmare a unei situații de interes public, în conformitate cu legea aplicabilă și cu condiția:

- a) să notifice Locatarul în scris, cu cel puțin 45 de zile înainte, despre asemenea denunțare, indicând interesul public în cauză;
- b) să primească de la Locatar construcțiile în termen de 10 zile de la notificarea de la pct. a).

18. CONSECINTELE ÎNCETĂRII CONTRACTULUI

18.1 Încetarea contractului din orice cauza va conduce la revenirea de drept a construcțiilor la Locator.

18.2 În cazul în care Locatorul decide să înceteze contractul, fără vreo vină atribuită Locatarului, acesta va prelua construcțiile în starea în care se găsește la momentul respectiv.

18.3 Încetarea prezentului contract nu va prejudicia niciunul din drepturile și obligațiile ce le revin părților și nu va prejudicia nici acele prevederi care stipulează în mod expres continuarea obligațiilor sau care sunt solicitate în vederea validării respectivei expirări sau încetări sau consecințelor unei asemenea expirări sau încetări.

19. RĂSPUNDERE

Locatorul va fi răspunzător pentru orice pierderi sau daune materiale suferite de Locator ce decurg din orice nerespectare a prezentului Contract.

20. TRANSFERUL CONSTRUCȚIILOR

20.1 Operațiunile de transfer (la încheierea și încetarea Contractului) se vor realiza și vor fi supravegheate de o comisie, formată din reprezentanții părților și care va fi numită cu cel puțin 3 (trei) zile înainte de efectuarea operațiunii de transfer.

20.2 Părțile vor întreprinde toate acțiunile necesare pentru efectuarea transferului construcțiilor, inclusiv semnarea procesului verbal de predare-primire, a tuturor actelor și a documentelor cerute de legea aplicabilă sau la cererea rezonabilă a uneia din părți.

20.3 În măsura în care transferul construcțiilor atrage sau implică anumite costuri sau cheltuieli, inclusiv dar fără a se limita la orice taxe, impozite, comisioane sau alte cheltuieli impuse de legea aplicabilă, acestea vor fi suportate integral de Locatar, fără drept al acestuia împotriva Locatorului în vederea recuperării acestora.

20.4 La data încetării Contractului, indiferent de cauză, Locatarul este obligat să returneze Locatorului, pe baza procesului verbal de predare – primire, construcțiile, dotările aferente, în mod gratuit, în stare bună și exploatabile, libere de orice sarcini, garanții sau obligații, însoțite de toate documentele aferente, inclusiv, dar fără a se limita la cărțile tehnice ale construcțiilor, informații, rapoarte, asigurări. Procesul-verbal de predare-primire a construcțiilor va fi semnat în termen de cel mult 30 de zile de la data încetării contractului. Chiria se va datora Locatorului până la predarea efectivă a construcțiilor, la încetarea contractului.

20.5 Încetarea contractului din orice cauză are drept consecință preluarea de către Locator a construcțiilor. Construcțiile cu caracter definitiv edificate de Locatar, vor fi preluate în patrimoniul Locatorului, fără despăgubirea Locatarului.

21. FORȚA MAJORĂ

21.1 În sensul prezentului contract, forța majoră reprezintă orice eveniment imprevizibil și de neînălăturat, intervenit după încheierea prezentului Contract și care împiedică executarea în tot sau în parte a acestuia fiind constatată de o autoritate competentă. Sunt considerate situații de forță majoră, în sensul acestei clauze, împrejurări ca: războaie, calamități naturale, epidemii și alte evenimente similare. Forța majoră exonerează de răspundere părțile în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul Contract, pe toată perioada în care aceasta acționează și numai dacă a fost notificată corespunzător celeilalte părți. Nu este considerat forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia din părți.

21.2 Partea care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți cazul de forță majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la data apariției. De asemenea, are obligația de a comunica data încetării cazului de forță majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la încetare.

21.3 Părțile au obligația de a lua orice măsuri care le stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor acțiunii forței majore.

21.4 Dacă partea care invocă forța majoră nu procedează la notificarea începerii și încetării cazului de forță majoră, în condițiile și termenele prevăzute, nu va fi exonerată de răspundere și va suporta toate daunele provocate celeilalte părți prin lipsa de notificare.

21.5 Executarea Contractului va fi suspendată de la data apariției cazului de forță majoră pe perioada de acțiune a acesteia, în baza deciziei Locatorului.

21.6 În cazul în care forța majoră și/sau efectele acesteia obligă la suspendarea executării prezentului Contract pe o perioadă mai mare de 3 (trei) luni, părțile se vor întâlni într-un termen de cel mult 10 (zece) zile calendaristice de la expirarea acestei perioade, pentru a conveni asupra modului de continuare, modificare sau reziliere a Contractului.

22. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

22.1 Părțile vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

22.2 Dacă după 30 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, Părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze de către Secția Contencios – Administrativ a Tribunalului Călărași.

23. INTEGRALITATEA CONTRACTULUI

Prezentul Contract constituie înțelegerea integrală și finală dintre părți și prevalează asupra tuturor declarațiilor, comunicărilor, înțelegerilor și acordurilor prealabile dintre părți, anterioare sau prezente, verbale sau scrise, în ceea ce privește obiectul acestui contract, în măsura în care atare declarații, comunicări, înțelegeri și acorduri nu sunt conforme sau contravin prevederilor acestui contract.

24. INDEPENDENȚA CLAUZELOR CONTRACTULUI

Dacă, la un moment dat, vreuna din clauzele sau prevederile prezentului Contract este declarată ilegală, nevalabilă sau inaplicabilă, în întregime sau în parte, ca urmare a vreunei reglementări sau prevederi legale, atare clauza sau prevederea contractuală nu va mai fi considerată ca parte a prezentului Contract, fără ca aplicabilitatea restului Contractului să fie afectată și, în acest scop, prevederile prezentului Contract se declară independente.

25. LIMBA CARE GUVERNEAZĂ CONTRACTUL

Limba care guvernează contractul este limba română.

26. COMUNICĂRI

26.1 Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris, la adresele menționate la Art. 1 din Contract.

26.2 Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii.

26.3 Comunicările dintre părți se vor face în limba română, în scris, cu excepția cazurilor în care se va menționa în mod expres un alt mod și vor fi transmise fie:

- a) personal
- b) prin curier
- c) scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau
- d) fax.

26.4 Toate comunicările / notificările vor fi considerate primite:

- a) la data primirii lor, dacă sunt transmise personal sau prin curier;
- b) la data specificată în confirmarea de primire, dacă sunt transmise prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și la momentul transmiterii lor, dacă sunt trimise prin fax, cu condiția ca, în fiecare caz în care transmiterea notificărilor, făcută personal sau prin fax se produce după ora 16:00 într-o zi lucrătoare, se va considera ca serviciul de transmitere s-a produs la ora 08:00 a următoarei zi lucrătoare. Imposibilitatea de transmitere a notificărilor, din cauza schimbării de adresa cu privire la care nu a fost dată nici o notificare sau respingerea oricărei notificări ori refuzul de acceptare a notificării, se va considera drept primire a notificării la data la care a survenit imposibilitatea transmiterii acesteia sau respingerea ori refuzul acceptării acesteia.

27. LEGEA APLICABILĂ A CONTRACULUI

Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

28. RISCURI

28.1 Riscuri Financiare

a) în cazul în care Locatarul devine insolubil sau din diverse motive nu poate asigura resursele financiare și de capital, Locatarul va analiza situația financiară și angajamentele financiare ale acestuia, putând solicita garanții suplimentare din partea Locatarului, altele decât garanția de bună execuție;

b) în cazul unor modificări semnificative în legislație (taxe, impozite suplimentare) locatarul va prevedea rezerve pentru suportarea de cheltuieli suplimentare pentru acoperirea diferențelor;

28.2 Riscuri de operare

Dacă, pe parcursul derulării Contractului de închiriere, cheltuielile depășesc un nivel rezonabil, lucru care nu mai permite menținerea în exploatare a acesteia, construcțiile vor fi returnate Locatarului, fără a fi afectată valoarea chiriei, iar acesta neavând obligația de a pune la dispoziție alt imobil;

28.3 Riscuri de plată

În cazul în care intervin schimbări legislative care duc la creșterea costurilor operaționale, locatarul va suporta toate cheltuielile.

28.4 Riscuri de mediu

a) Locatarul are obligația de a stabili măsuri de respectare a normelor specifice privind menținerea calității mediului, în zona unde sunt situate construcțiile menționate în anexa 1 la prezentul contract;

b) Locatarul, conform activităților desfășurate, răspunde de controlul procesului de supraveghere a poluării și de penalizare a poluatorilor.

29. CLAUZE FINALE

29.1. Locatarul nu va avea dreptul să subînchirieze, să subroge, să transmită, să cedeze, să cesioneze sau să transfere construcțiile, drepturile sau obligațiile sale în legătura cu prezentul Contract.

29.2. Nicio operațiune de subcontractare nu poate fi efectuată decât cu aprobarea prealabilă a Locatorului, iar Locatarul va fi răspunzător pentru acțiunile și omisiunile subcontractanților săi ca și cum acestea i-ar aparține.

29.3. Modificările legislative ulterioare referitoare la cadrul legal aplicabil Închirierii, în măsura în care acestea sunt favorabile părților pot fi integrate în totalitate în Contract prin modificarea prevederilor relevante ale Contractului, în conformitate cu legea aplicabilă.

29.4. În cazul în care Locatorul sau Locatarul își schimbă forma de organizare, entitatea succesoare va dobândi toate drepturile și își va asuma toate obligațiile prevăzute de prezentul Contract. Acest Contract va angaja răspunderea părților și va produce efecte cu privire la acestea și succesorii acestora.

29.5. Contractul poate fi modificat sau completat numai în scris, cu respectarea legii aplicabile.

29.6. Neexercitarea sau exercitarea cu întârziere de către una dintre părți a vreunui drept în cadrul acestui Contract nu va fi considerată o renunțare la acest drept și nu va împiedica exercitarea pe viitor a aceluși drept.

29.7. Nicio renunțare a oricărei părți nu va fi efectivă dacă nu va fi consemnată în scris și semnată de reprezentanții autorizați.

29.8. Contractul de închiriere va fi înregistrat de către Locatar în Cartea funciară.

30. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

Documentele contractului sunt:

- caietul de sarcini;
- oferta.

31. ANEXE CARE FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN CONTRACT

Anexa 1 - Planul de amplasament al construcțiilor;

Anexa 2 - Lista copii de pe documente de atestare a dreptului de proprietate construcțiilor;

Anexa 3 - Procesul - verbal de predare - primire a construcțiilor;

Anexa 4 - Scrisoare de garanție bancară privind achitarea garanției de bună execuție a contractului.

Prezentul contract de închiriere a fost încheiat astăzi,, la Călărași, în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,

LOCATAR,

PREȘEDINTE,

ec. Vasile ILIUȚĂ

Întocmit, redactat,

ec. Cosmin AVRAM