

R O M Â N I A
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA ULMA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unor spații (TARABE), ce aparțin
domeniului public al comunei Ulma, în scopuri economice/activități comerciale**

Consiliul local al comunei Ulma, județul Suceava;

Având în vedere :

- referatul de aprobare prezentat de primarul comunei, înregistrat la nr. 3067/17.06.2025;
- raportul de specialitate al Compartimentului urbanism și amenajarea teritoriului, înregistrat cu nr. 3069/17.06.2025;
- avizul favorabil al Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al comunei;
- extrasele de carte funciara, planul de amplasament și delimitare a imobilului;
- prevederile art. 1777 - 1823 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil;
- prevederile art. 129, alin (1), (2) litera c) și alin (6) litera b), art 356, art 357 și 362 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 , privind Codul administrativ;
- prevederile Legii nr. 21 din 10 aprilie 1996, legea Concurenței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor 196 alin (1), litera a) și art. 139 , alin(1) și alin (3) litera g) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă scoaterea la licitație publică a unor spații (tarabe), ce aparțin domeniului public al comunei Ulma, în scopul realizării unor activități economice/comerciale, după cum urmează:

9. lotul 1 – tarabă în suprafață de 6 mp, identificată cu nr. 32117 – C4, din CF 32117 Ulma;
10. lotul 2 – tarabă în suprafață de 6 mp, identificată cu nr. 32117 – C5, din CF 32117 Ulma;
11. lotul 3 – tarabă în suprafață de 5 mp, identificată cu nr. 32117 – C6, din CF 32117 Ulma;
12. lotul 4 – tarabă în suprafață de 5 mp, identificată cu nr. 32117 – C7, din CF 32117 Ulma;
13. lotul 5 – tarabă în suprafață de 6 mp, identificată cu nr. 32117 – C8, din CF 32117 Ulma;
14. lotul 6 – tarabă în suprafață de 5 mp, identificată cu nr. 32117 – C9, din CF 32117 Ulma;
15. lotul 7 – tarabă în suprafață de 5 mp, identificată cu nr. 32117 – C10, din CF 32117 Ulma;

16. lotul 8 – tarabă în suprafață de 5 mp, identificată cu nr. 32117 – C11, din CF 32117 Ulma;

Art.2. Se aprobă Documentația de închiriere prin licitație publică a bunurilor indicate la art.1, conform Anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă prețul de pornire al licitației, conform HCL nr. 25/29.09.2021, la nivelul de 1327 lei/an/preț de pornire, valoare actualizată cu indice de inflație comunicat de INS.

Art.4. Se aprobă constituirea **Comisiei de evaluare a ofertelor**, în următoarea componență:

Președinte: Ungurean Andrei, viceprimar comuna Ulma

Membrii: Schipor Petru-Gheorghe, inspector urbanism, Primaria com. Ulma

MARCELO BOGdan, Consilier local, CL Ulma

Membru supleant: Ursaciuc Maria, asistent medical comunitar, Primaria com. Ulma

Secretarul comisiei: Ihnatiuc Cristina, inspector principal, Primaria com. Ulma

Art.5. Se aprobă constituirea **Comisiei de soluționare a contestațiilor**, în următoarea componență:

Președinte: Schipor Nicolae, primar comuna Ulma;

Membrii: Lucan Silvia, secretar general comuna;

CHIMNE GEORGIAN, consilier local, CL Ulma

Membru supleant: Ihnatiuc Ancuta, inspector asistent, Primaria com. Ulma

Secretarul comisiei: Ihnatiuc Cristina, inspector principal, Primaria com. Ulma

Art.6. Primarul comunei este împuternicit să semneze contractele de închiriere.

Art.7. Cu ducerea la îndeplinirea prevederilor prezentei dispoziții se însărcinează primarul comunei, prin aparatul de specialitate.

Art.8. Secretarul general al comunei comunica prezenta hotărâre celor interesați, primarului comunei și Instituției Prefectului – Județul Suceava.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

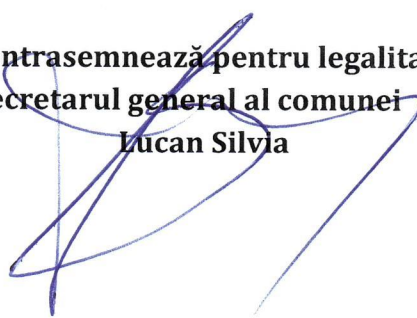
GORBAN Ion



Contrasemnează pentru legalitate

Secretarul general al comunei

Lucan Silvia



Ulma, 24.06 : 2025

Nr. 22

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA ULMA
CONSILIUL LOCAL
Anexa nr. 1 la HCL nr. 22 / 24.06. 2025

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unor spații (TARABE), ce aparțin
domeniului public al comunei Ulma, în scopuri economice/activități comerciale

1. Prezentarea generală

Imobilele care fac obiectul închirierii sunt amplasate în comuna Ulma, județul Suceava, identificate după cum urmează:

1. lotul 1 – tarabă în suprafață de 6 mp, identificată cu nr. 32117 – C4, din CF 32117 Ulma;
2. lotul 2 – tarabă în suprafață de 6 mp, identificată cu nr. 32117 – C5, din CF 32117 Ulma;
3. lotul 3 – tarabă în suprafață de 5 mp, identificată cu nr. 32117 – C6, din CF 32117 Ulma;
4. lotul 4 – tarabă în suprafață de 5 mp, identificată cu nr. 32117 – C7, din CF 32117 Ulma;
5. lotul 5 – tarabă în suprafață de 6 mp, identificată cu nr. 32117 – C8, din CF 32117 Ulma;
6. lotul 6 – tarabă în suprafață de 5 mp, identificată cu nr. 32117 – C9, din CF 32117 Ulma;
7. lotul 7 – tarabă în suprafață de 5 mp, identificată cu nr. 32117 – C10, din CF 32117 Ulma;
8. lotul 8 – tarabă în suprafață de 5 mp, identificată cu nr. 32117 – C11, din CF 32117 Ulma;

2. Regimul juridic

Bunurile ce se propun spre închiriere aparțin domeniului public al comunei, sunt situate în intravilanul comunei, sunt identificate conform prezentării de mai sus și a extrasului de carte funciară anexat.

3. Necesitatea:

Prin mai multe cereri înregistrate la Primăria comunei, se solicită închirierea în scop comercial a tarabelor aparținând domeniului public al comunei, fiind spații comerciale din piața locală.

Imobilele care face obiectul acestor solicitări, au următoarele caracteristici:

- Sunt situate în intravilanul comunei, zona centrală, comercială a localității;
- aparțin domeniului public de interes local al comunei, fiind identificate în Inventarul bunurilor care fac parte din domeniul public al comunei, cu modificările și completările ulterioare;
- sunt înscrise în cartea funciară a UAT;
- nu sunt ipotecate și nu au alte interdicții;
- amplasamentele studiate nu fac obiectul vreunui litigiu sau vreunei revendicări formulate în baza Legii nr. 10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, cu modificările și completările ulterioare.

4. Oportunitatea:

Închirierea imobilelor mai sus menționate generează următoarele beneficii:

Motivația pentru componenta economică și financiară:

- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea chiriei, taxe și impozite, etc;
- impactul pozitiv asupra aspectului arhitectural zonal conferit de zonele îngrijite și bunuri amenajate;
- întreținerea acestora, menținerea lor în stare optimă folosinței potrivit destinației și inclusiv a zonelor de acces.

Motivația pentru componenta socială:

- crearea unui climat care să atragă și investiții ce au un impact pozitiv asupra comunității.

Motivația pentru componenta de mediu:

- chiriașul va avea obligația, prin contractul de închiriere, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de închiriere transferă responsabilitatea viitorului chiriaș cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt: luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației; utilizarea durabilă a resurselor; îmbunătățirea factorilor de mediu și a microclimatului din zonă prin amenajare și întreținere, evitarea degradării solului.

5. Legalitatea

Proiectul de hotărâre propus spre dezbaterea și aprobarea Consiliului Local este justificat și susținut din punct de vedere legal, de următoarele acte legislative în vigoare:

- prevederile art.129, alin.(6), lit.b) și art.139, alin.(3), lit.g) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.362 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, stabilesc că: (1) Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ - teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate. (2) Bunurile proprietate privată a unităților administrativ - teritoriale pot fi date în folosință gratuită, pe termen limitat, după caz, persoanelor juridice fără scop lucrativ, care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică, ori serviciilor publice. (3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ - teritoriale se aplică în mod corespunzător.

Potrivit prevederilor Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codului administrativ modalitate de acordare a contractului este închiriere prin LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ.

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de închiriere sunt:

- a. transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere;
- b. tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere;
- c. proporționalitatea - presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d. nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de închiriere, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e. libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni chiriaș în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

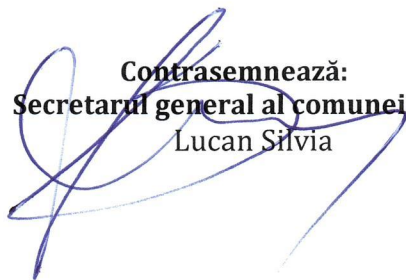
Propunerea privind închirierea prin licitație publică a unor imobile aparținând domeniului public de interes local al comunei, consideram, ca este necesară, oportuna și legală, drept pentru care se va întocmi un proiect de hotărâre în acest sens.

Proiectul de hotărâre împreună cu întreaga documentație, va fi supus spre dezbaterea și aprobarea Consiliului Local.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
GORBAN Ion**




**Contrasemnează:
Secretarul general al comunei,
Lucan Silvia**



**ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA ULMA
CONSILIUL LOCAL**

**DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE
privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unor spații (TARABE), ce aparțin
domeniului public al comunei Ulma, în scopuri economice/activități comerciale**

**CAPITOLUL I
INFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL**

1. COMUNA ULMA, cu sediul în comuna Ulma, județul Suceava, cod fiscal: 4327065, e.mail: primariaulma@yahoo.com, prin reprezentant legal Primar – Schipor Nicoale;

**CAPITOLUL II
CAIETUL DE SARCINI**

1. PRINCIPII GENERALE

Licitatia se va desfasura în conformitate cu prevederile legale în vigoare, respectiv: O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

2. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

2.1. Obiectul:

1. lotul 1 – tarabă în suprafață de 6 mp, identificată cu nr. 32117 – C4, din CF 32117 Ulma;
2. lotul 2 – tarabă în suprafață de 6 mp, identificată cu nr. 32117 – C5, din CF 32117 Ulma;
3. lotul 3 – tarabă în suprafață de 5 mp, identificată cu nr. 32117 – C6, din CF 32117 Ulma;
4. lotul 4 – tarabă în suprafață de 5 mp, identificată cu nr. 32117 – C7, din CF 32117 Ulma;
5. lotul 5 – tarabă în suprafață de 6 mp, identificată cu nr. 32117 – C8, din CF 32117 Ulma;
6. lotul 6 – tarabă în suprafață de 5 mp, identificată cu nr. 32117 – C9, din CF 32117 Ulma;
7. lotul 7 – tarabă în suprafață de 5 mp, identificată cu nr. 32117 – C10, din CF 32117 Ulma;
8. lotul 8 – tarabă în suprafață de 5 mp, identificată cu nr. 32117 – C11, din CF 32117 Ulma;

2.2. Scopul: imobilele se închiriază în scopul realizării unor activități economice;

3. CONDIȚIILE GENERALE ALE ÎNCHIRIERII:

3.1. Regimul bunurilor utilizate de chiriaș în derularea închirierii (regimul bunurilor proprii);

- a. La expirarea contractului de închiriere, chiriașul este obligat să restituie în deplină proprietate, liber de sarcini bunul închiriat.
- b. În contractul de închiriere se vor stipula în mod obligatoriu, distinct, categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de chiriaș în derularea închirierii.
- c. La încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, bunurile ce au fost utilizate de chiriaș în derularea închirierii vor fi repartizate după cum urmează:
 - Bunurile de retur, așa cum au fost stabilite în contractul de închiriere, se vor întoarce în posesia proprietarului, gratuit și libere de orice sarcini;
 - Bunurile de preluare, așa cum au fost stabilite în contractul de închiriere vor fi dobândite de proprietar de la chiriaș contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părți și

însușită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent.

- Bunurile proprii, așa cum au fost stabilite în contractul de închiriere, vor rămâne în proprietatea și posesia chiriașului.

3.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare; Chiriașul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

3.3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență; Chiriașul este obligat să exploateze pe riscul și pe cheltuiala sa, în fiecare an, toată suprafața închiriată;

3.4. Durata închirierii este de 3 ani de la data semnării contractului de închiriere.

3.5. Chiria minimă și modul de calcul al acesteia;

Proprietarul, vizând atingerea obiectivelor ce și le-a propus, apreciază că pentru închirierea bunului în vederea activității comerciale, chiria minimă de la care se pornește licitația este de 1327 lei/an.

3.6. Prețul chiriei licitat, care va fi cel puțin egal cu cel înscris la punctul 3.5. din prezentul caiet de sarcini, se indexează anual, la **1 ianuarie**, cu indicele de inflației comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul precedent.

3.7. Prețul chiriei licitat, se va plăti după cum urmează:

- a) lunar, până la data de 10 ale lunii în curs, pentru luna trecută;
- b) plata chiriei se face de către chiriaș în contul comunei deschis la Trezoreria Rădăuți, la termenele și în condițiile prevăzute, sau direct la casierie Primăriei.
- e) neplata chiriei în termen de 30 zile de la împlinirea termenului prevăzut în contract, atrage după sine transmiterea de către proprietar a unei somații de plată, către chiriaș, Dacă în termen de 15 zile de la transmiterea somației de plată, chiriașul nu a efectuat plata, atunci contractul de închiriere este reziliat de drept, și se procedează revenirea imobilelor la dispoziția proprietarului fără nicio obligație a acestuia față de chiriaș.

3.8. Predarea-primirea imobilelor menționate mai sus se face pe bază de proces verbal încheiat la data predării amplasamentului .

4. REGIMUL FINANCIAR AL ÎNCHIRIERII

4.1. Costurile estimate de realizare a scopului cad în sarcina chiriașului.

4.2. Sursele de finanțare se asigură de chiriaș.

4.3. În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a contractului, chiriașul este obligat să achite chiria pentru anul 2025.

Începând cu anul 2026, plata se face conform prevederilor punctului 3.7.

4.4. Chiriașul are obligația să achite impozitele și alte venituri datorate bugetului local, stabilite de legislația în vigoare.

5. ORGANIZAREA LICITAȚIEI SI TAXE

5.1. La licitație pot participa persoane fizice și juridice.

5.2. Ofertanții interesați în a participa la licitația publică, vor depune la Registratura primăriei, până în data de,2025 ora, documentele solicitate.

5.3. Comisia de licitație are dreptul să descalifice orice opțiune, care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de participare; orice document lipsă sau neconform duce la descalificare.

5.4. Garanția de participare se stabilește, prin raportare la art. 334 alin. 5, din Codul Administrativ, la suma de 250 lei, ce se va achita în contul proprietarului sau la casieria Primăriei și care se va restitui participanților care au pierdut licitația, în termen de 15 zile lucrătoare de la data licitației.

5.5. Pentru ofertantul câștigător, garanția de participare se constituie în plata chiriei.

5.6 Garanția de participare se pierde în situația în care solicitantului câștigător nu se prezintă pentru încheierea contractului în termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării rezultatului procedurii de atribuire.

5.7. Contravaloarea documentației (caiet de sarcini, formulare) se stabilește la nivelul de 50 lei (taxă de participare).

6. PREZENTAREA OFERTELOR ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

6.1 Deschiderea licitației are loc în data de, ora, la sediul Primăriei. În ziua stabilită pentru licitație, comisia se va întruni având asupra ei documentația întocmită pentru licitație. Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este obligatoriu depunerea a cel puțin 2 oferte.

6.2 Sedința de deschidere a plicurilor este publică.

- a) După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.
- b) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, proprietarul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
- c) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către proprietar, ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
- d) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea proprietarului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- e) proprietarul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
- f) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- g) Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile descrise la pct. 4 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, numai dacă există cel puțin 2 oferte valabile. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.
- h) În cazul în care nu există cel puțin 2 oferte valabile comisia de evaluare va întocmi un proces verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmând a se repeta procedura de licitație publică. La a doua licitație procedura este valabilă dacă s-a prezentat o singură ofertă valabilă.
- i) Criteriul de atribuire al contractului este cel mai mare nivel al chiriei.
- j) Pentru determinarea ofertei castigatoare, comisia de evaluare aplică criteriul de atribuire prevăzut în documentație.
- k) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul comisiei întocmește un proces verbal în care menționează ofertele valabile, oferta declarată castigatoare, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.
- l) În baza procesului verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct. 6 lit (f), în termen de o zi, comisia de evaluare întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului castigator sau, în cazul în care nu a fost desemnat nici un castigator, cauzele respingerii pe care îl comunica concedentului.

- m) După primirea raportului comisiei de evaluare, proprietar, în termen de 3 zile lucrătoare informează în scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse indicând motivele excluderii, și ofertantul declarat castigator.
- n) În cazul în care licitație publică nu a condus la desemnarea unui castigator se va consemna această situație într-un proces verbal și se va organiza o nouă licitație, aceasta fiind valabilă dacă s-a depus o ofertă valabilă.
- o) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, proprietarul anulează procedura de licitație. Proprietarul va consemna această într-un proces verbal. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

6.3 Suma adjudecată va constitui chirie anuală.

6.4 După încheierea fiecărei licitații, participanții și comisia de licitație vor semna procesul verbal încheiat privind derularea licitației.

7. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

7.1. Ofertele se redactează în limba română. Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

7.2 Ofertantii transmit ofertele lor până la data de....., ora....., în 2 plicuri sigilate (unul exterior și unul interior) conform documentației de atribuire, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în Registrul, precizându-se data și ora.

7.3 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită, respectiv 120 zile calendaristice de la data depunerii.

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

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

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

8. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA/REZILIAREA CONTRACTULUI

8.1. Contractul de închiriere încetează:

- a. înțelegerea părților, pentru motive întemeiate verificate și acceptate de proprietar, sub condiția achitării de către chiriaș, a chiriei și a altor obligații izvorâte din contract;
- b. la expirarea duratei stabilite în contract;
- c. în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- d. în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;
- e. în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaș, cu plata unei despăgubiri în sarcina proprietarului;
- f. la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- g. prin decesul chiriașului sau dizolvarea, lichidarea ori falimentul persoanei juridice respective.

8.2. Rezilierea contractului intervine:

- a. în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere unilaterală de către proprietar, cu plata chiriei datorate până la data rezilierii contractului de închiriere și a eventualelor penalități de întârziere aferente în sarcina proprietarului;

- b. în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin rezilierea unilaterală de către chiriaș, cu plata de despăgubiri în sarcina proprietarului;
 - c. în cazul în care chiriașul nu exploatează bunul în scopul în care a fost închiriat.
- La încetarea contractului de închiriere, chiriașul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.

CAPITOLUL III

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

1. Ofertele se redacteaza in limba romana
2. Ofertantii transmit ofertele lor in 2 plicuri sigilate, unul exterior si unul interior.
3. Pe plicul exterior se va indica obiectul inchirierii pentru care este depusa oferta si acesta va contine :
 - o fisa cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare semnata de ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - copie CI/Certificat ORC;
 - certificat fiscal privind achitarea obligatiilor de plata fata de bugetul local;
 - certificat fiscal privind achitarea obligatiilor de plata fata de bugetul de stat;
 - **acte doveditoare privind achitarea caietului de sarcini (50 lei) si a garantiei de participare la licitatie (250 lei);**
4. Pe plicul interior care contine oferta propriu-zisa se inscriu numele sau denumirea ofertantului, domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz, precum si bunurile pentru care se liciteaza; acesta va cuprinde chirie in lei/an oferita.
5. Ofertele primite si inregistrate dupa termenul limita de primire prevazut in anuntul publicitar vor fi excluse de la licitatie si vor fi inapoiate ofertantilor fara a fi deschise
6. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor.

CAPITOLUL IV

INFORMAȚII DETALIAȚE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDEREA LOR

- 4.1 Criteriul de atribuire al contractului este cel mai mare nivel al chiriei.
- 4.2 Ofertantul câștigător va încheia contractul de închiriere în termen de 20 de zile de la comunicarea rezultatului procedurii de atribuire a contractului. Comunicarea se va face de la adresa declarata de ofertant ca fiind adresa de corespondenta.
- 4.3 Nesemnarea de către adjudecatorul licitației a contractului in termenul stabilit atrage după sine nulitatea adjudecării, cu urmatoarele consecinte: suma achitată cu titlu de garanție de participare de catre acesta se pierde. Ofertantul in cauza nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză.
- 4.4 În cazul în care proprietarul 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, depunand documente pentru probarea celor precizate anterior, proprietarul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.
- 4.5 În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului sau nu il semneaza in termen de 20 zile de la comunicarea rezultatului, procedura de atribuire se anulează, și reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

CAPITOLUL V

ANULAREA LICITATIEI

5.1 Proprietarul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

Procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

- a. în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute de legislație, respectiv art. 311 al OUG nr.57/2019;
- b. proprietarul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute de legislație respectiv art. 311 al OUG 57/2019;

Anularea licitației are loc și atunci când:

- nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul primei proceduri de licitație sau o oferta valabilă în cadrul celei de a doua proceduri de licitație;
- ofertantul declarat castigator refuza încheierea contractului sau nu se prezintă în termenul stabilit pentru semnarea contractului;
- în cazul unor contestații întemeiate, admise conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, în termen de 1 zi de la semnarea procesului verbal.

5.2 Anularea se face prin hotărârea comisiei de licitație. Proprietarul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

5.3 Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior, până la semnarea contractului, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

5.4 Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul proprietarului.

CAPITOLUL VI

CAI DE ATAC

6.1 În măsura în care partile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului, se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul proprietarului.

CAPITOLUL VII
INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII -
CONTRACTUL CADRU DE ÎNCHIRIERE

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

I. Părțile contractante

1. **COMUNA ULMA**, cu sediul în comuna Ulma, județul Suceava, cod fiscal: 4327065, e.mail: primariaulma@yahoo.com, prin reprezentant legal Primar – Schipor Nicolae, pe de o parte, și

2., cu domiciliul în, identificat cu în calitate de CHIRIAȘ, pe de altă parte,

în temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ, a HCL nr.....2025 precum și a procesului verbal nr....., s-a încheiat prezentul contract de ÎNCHIRIERE.

II. Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul contractului este imobilul în suprafață de mp, identificat prin schița ce face parte integrantă din contract. Imobilul situat în Comuna Ulma, zona centrală, se închiriază în scop comercial /activitate economică.

III. Termenul

Art. 2. Durata închirierii este de 3 ani, și intră în vigoare începând cu data de semnării contractului.

IV. Chiria

Art. 3. Chiria este de lei/an.

Chiria se poate actualiza conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicii de inflație în cazul în care redeventa se transformă în moneda națională).

Art. 4. (1) Plata chiriei se face prin contul proprietarului nr., deschis la Trezoreria Rădăuți, sau în numerar la casieria proprietarului.

(2) În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a contractului, chiriașul este obligat să achite chiria pentru anul 2025.

(3) Începând cu anul 2026, plata chiriei se face lunar, până la data de 10 a lunii în curs, pentru luna trecută.

(4) Neplata chiriei sau executarea cu întârziere a acestei obligații atrage majorări de întârziere. Majorările de întârziere vor fi cele stabilite de lege pentru veniturile bugetului local din taxe și impozite.

(5) Pact comisoriu:

Neexecutarea obligației de plată a chiriei sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul contractului, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(6) Prezentul contract constituie titlu de creanță și titlu executoriu.

VI. Drepturile părților

Art. 5 Drepturile chiriașului

(1) Chiriașul are dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul ce face obiectul contractului.

(2) Chiriașul are dreptul de a executa lucrările necesare întreținerii, pe cheltuiala sa.

(3) Chiriașul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului ce face obiectul închirierii, potrivit naturii acestuia și obiectivelor stabilite de parti prin prezentul contract.

Art. 6 Drepturile proprietarului

(1) Proprietarul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, să verifice modul de exploatare și respectarea obligațiilor asumate de chiriaș.

(2) Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral contractul, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

(4) Proprietarul are dreptul de a modifica valoarea chiriei, în funcție de hotărârile de consiliu local sau funcție de legislația în domeniu, conform art.3.

VII. Obligațiile părților

Art. 7 - Obligațiile chiriașului

(1) Chiriașul are obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate, eficacitate și permanență a bunului închiriat, pe toată durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către Proprietar. Chiriașul se obligă să administreze și să exploateze obiectul închirierii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestuia pe toată durata contractului.

(2) Chiriașul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul închirierii, pe toată durata contractului.

(3) Chiriașul nu poate subînchiria bunul ce face obiectul contractului.

(4) Chiriașul are obligația să respecte legile române pe toată durata închirierii în toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului

(5) Chiriașul este obligat să plătească chiria și penalitățile/majorările calculate în caz de nerespectare a termenelor de plată.

(6) Chiriașul are obligația să plătească taxele și impozitele pentru obiectul contractului, funcție de legislația în domeniu.

(7) Chiriașul se va conforma prevederilor legale privind asigurarea exercitiului funcțiunii organelor de poliție, pompieri, salvare, protecție civilă, apărare națională și altele asemenea.

(8) Chiriașul va respecta prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.

(9) La încetarea contractului prin atingere la termen, chiriașul este obligat să restituie bunul în mod gratuit și liber de orice sarcini, pe baza de proces verbal.

Art. 8 - Obligațiile proprietarului

(1) Proprietarul este obligat să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

(2) Proprietarul nu are dreptul să modifice unilateral contractul, exceptând situația prevăzută la art.6 alin (2) sau alte situații prevăzute expres de lege.

(3) Proprietarul este obligat să notifice chiriașului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia din urmă.

VIII. Încetarea/rezilierea contractului

Art. 9. (1) Prin simplul acord de voință al părților;

(2) La expirarea duratei inițiale stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

(3) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri, caz în care acesta va notifica imediat despre dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la contract.

(4) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către Proprietar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată. Proprietarul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(5) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere de către Proprietarul cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului.

(6) Pact comisoriu: Neexecutarea obligației de plată a chiriei sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul contractului, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea deplină a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(7) La încetarea/rezilierea contractului, din culpa chiriașului, acesta este obligat să restituie în deplină proprietate, bunul (bun de retur), în mod gratuit și liber de orice sarcini. Neexecutarea obligațiilor contractuale, conferă Proprietarului dreptul să solicite instanței rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, constând în valoarea chiriei și a penalităților calculate până la preluarea bunului.

(8) În condițiile încetării contractului din alte cauze decât ajungerea la termen, forța majoră sau cazul fortuit, chiriașul este obligat să asigure continuitatea exploatarei bunului proprietate, în condițiile stipulate în prezentul contract, până la preluarea de către Proprietar.

IX. Răspunderea contractuală

Art. 10. (1) Pentru nerespectarea obligațiilor cuprinse în prezentul contract, partea în culpă datorează: majorări de întârziere în cazul neachitării în termenul stabilit a chiriei.

(2) Forța majoră apără de răspundere, în condițiile legii.

X. Litigii

Art. 11. În măsura în care partile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract, precum și a celor privind acordarea despăgubirilor se realizează potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

XI. Definiții

Art. 12. (1) Prin forța majoră, în sensul prezentului contract, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

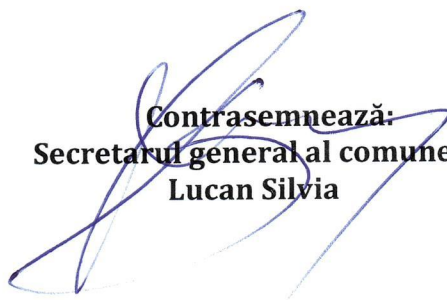
(2) Prin interes național sau local, în sensul prezentului contract, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, prin care se impune realizarea unor obiective de interes național, județean și local.

Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Gorban Ion**



**Contrasemnează:
Secretarul general al comunei,
Lucan Silvia**



Declarație de participare la licitația publică

I. Subsemnatul/Subsemnații, _____,
reprezentant/reprezentanți legali al/a _____
întreprindere/asociere care va participa la procedura de licitație publică organizată de _____, în calitate de autoritate contractantă, certific/certificăm prin prezenta că informațiile conținute sunt adevărate și complete din toate punctele de vedere.

II. Certific/Certificăm prin prezenta, în numele _____, următoarele:

1. am citit și am înțeles conținutul prezentei declarații;
2. consimt/consimțim descalificarea noastră de la procedura de licitație publică în condițiile în care cele declarate se dovedesc a fi neadevărate și/sau incomplete în orice privință;
3. fiecare semnătură prezentă pe acest document reprezintă persoana desemnată să înainteze oferta de participare, inclusiv în privința termenilor conținuți de ofertă;
4. în sensul prezentului certificat, prin concurent se înțelege oricare persoană fizică sau juridică, alta decât ofertantul în numele căruia formulăm prezentul certificat, care ofertează în cadrul aceleiași proceduri de licitație publică sau ar putea oferta, întrunind condițiile de participare;
5. oferta prezentată a fost concepută și formulată în mod independent față de oricare concurent, fără a exista consultări, comunicări, înțelegeri sau aranjamente cu aceștia;
6. oferta prezentată nu conține elemente care derivă din înțelegeri între concurenți în ceea ce privește prețurile/tarifele, metodele/formulele de calcul al acestora, intenția de a oferta sau nu la respectiva procedură sau intenția de a include în respectiva ofertă elemente care, prin natura lor, nu au legătură cu obiectul respectivei proceduri;
7. oferta prezentată nu conține elemente care derivă din înțelegeri între concurenți în ceea ce privește calitatea, cantitatea, specificații particulare ale produselor sau serviciilor oferite;
8. detaliile prezentate în ofertă nu au fost comunicate, direct sau indirect, niciunui concurent înainte de momentul oficial al deschiderii publice, anunțată de contractor.

III. Sub rezerva sancțiunilor prevăzute de legislația în vigoare, declar/declarăm că cele consemnate în prezentul certificat sunt adevărate și întrutotul conforme cu realitatea.

Ofertant ,

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTA

Catre: **PRIMĂRIA COMUNEI ULMA**

Domnilor,

1. Examinand documentatia de atribuire, subsemnatii, reprezentanti ai ofertantului _____, ne oferim ca, in conformitate

(denumirea/numele ofertantului)

cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia mai sus mentionata, sa închiriam _____ pentru suma de _____ lei, (denumirea lotului) situat în comuna Ulma, judetul Suceava, ce aparține domeniului public al UAT.

2. Ne angajam sa mentinem aceasta oferta valabila pentru o durata de 30 zile, si ea va ramane obligatorie pentru noi si poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.

3. Alaturi de oferta de baza:

☐ depunem oferta alternativa, ale carei detalii sunt prezentate intr-un formular de oferta separat, marcat in mod clar "alternativa";

☐ nu depunem oferta alternativa.

(se bifeaza optiunea corespunzatoare)

4. Intelegem ca suntem obligati sa acceptati oferta cu pretul cel mai mare oferit peste pretul minim de pornire la licitatie.

Data ____/____/2025

_____, in calitate de _____, legal autorizat sa semnez oferta

(semnatura)

pentru si in numele _____.

(denumirea)