

HOTARAREA NR. 34

privind inchirierea, prin licitatie publica, a unor imobile apartinand U.A.T. comuna Ceptura, judetul Prahova

Consiliul Local al comunei Ceptura, judetul Prahova;

Vazand referatul de aprobare inregistrat sub nr. 5369 / 20.05.2025 intocmit de catre primarul comunei Ceptura prin care se propune aprobarea documentatiei de atribuire inchirierea, prin licitatie publica, a unor imobile apartinand U.A.T. comuna Ceptura, judetul Prahova, precum si referatul de specialitate inregistrat sub nr. 5516 / 23.05.2025;

Avand in vedere solicitarile unor persoane fizice / juridice privind inchirierea unor imobile – teren si constructii;

Avand in vedere documentatia cadastrala aferenta imobilelor – teren si constructii, ce fac obiectul prezentei hotarari;

Avand in vedere prevederile art. 332 – 334, coroborate cu prevederile art. 335 - 340 din O.U.G. nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare si ale art. 1777 - 1823 din Legea nr. 287 / 2009 republicata, privind Codul civil, cu modificarile si completarile ulterioare;

In temeiul prevederilor art. 139 alin. 3 lit. g si art. 196 alin. 1 lit. a din O.U.G. nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare,

HOTARASTE:

Art. 1 Se aproba inchirierea prin licitatie publica a unor imobile – teren si constructie, proprietatea publica si / sau privata a U.A.T.C. Ceptura, judetul Prahova.

Art. 2 Elementele de identificare ale imobilelor supuse inchirierii prin licitatie publica precum si destinatia bunurilor, durata inchirierii si pretul minim de inchiriere sunt prevazute in anexa nr. 1 la prezenta hotarare si face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 3 Inchirierea de imobile – teren si constructie, proprietatea publica si / sau privata a comunei Ceptura, judetul Prahova, imobile prevazute in anexa nr. 1 la prezenta hotarare se va finaliza prin incheierea de contracte de inchiriere.

Se imputerniceste primarul comunei Ceptura, judetul Prahova, sa semneze contractele de inchiriere asupra terenurilor, dupa desfasurarea licitatiei si declararea castigatorilor.

Contracte de inchiriere cuprind si acordarea dreptului de suprafata asupra terenurilor inchiriate pentru chiriasi.

Se imputerniceste secretarul general al comunei Ceptura, judetul Prahova, sa semneze contractele privind acordarea dreptului de suprafata asupra terenurilor, dupa desfasurarea licitatiei si declararea castigatorilor.

Art. 4 Se aproba documentatia de atribuire privind inchirierea prin licitatie publica a unor suprafete de teren proprietate publica / privata a U.A.T.C. Ceptura, judetul Prahova, conform anexei ce face parte integranta din prezenta hotarare.

Comisia de licitatie privind inchirierea prin licitatie publica a imobilelor precizate mai sus, se va aproba si constitui prin Dispozitie a primarului comunei Ceptura.

Art. 5 Prezenta hotarare va fi adusa la indeplinire de catre primarul comunei Ceptura si de catre compartimentul financiar-contabil din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Ceptura, judetul Prahova.

Art. 6 Prezenta hotarare va fi comunicata si inaintata catre autoritatile, institutiile si persoanele interesate de catre secretarul general al comunei Ceptura, judetul Prahova.

Aceasta hotarare a fost adoptata de catre Consiliul Local al comunei Ceptura, judetul Prahova in sedinta ordinara din data de 29 mai 2025 cu respectarea prevederilor O.U.G. nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, cu un numar de 13 voturi pentru, — abtineri si — voturi impotriva din numarul total de 13 consilieri locali in functie si 13 consilieri locali prezenti.

Presedinte de sedinta,

Contrasemneaza,

Secretar general,

Jr. Alexandru-Mihalache GHEORGHE

Elementele de identificare, destinatia, durata inchirierii si pretul minim de inchiriere ale imobilelor – teren si constructie, proprietatea publica si / sau privata a U.A.T.C. Ceptura, judetul Prahova ce urmeaza a fi supuse inchirierii prin licitatie publica

- teren in suprafata de 777 mp situat in satul Soimesti, comuna Ceptura, judetul Prahova, parte din terenul inregistrat in Cartea Funciara nr. 24248, teren pentru inchiriere pentru activitati de productie, durata minima de inchiriere 25 ani, pret minim 0,08 lei / mp / luna;
- constructie situata pe terenul inregistrat in Cartea Funciara nr. 24248, in suprafata utila de 284 mp (parter si etaj), inchiriere pentru activitati de productie, durata minima de inchiriere 25 ani, pret minim 2,00 lei / mp / luna;
- teren in suprafata de 935 mp situat in satul Soimesti, comuna Ceptura, judetul Prahova, inregistrat in Cartea Funciara nr. 24249, teren pentru inchiriere pentru activitati de productie, durata minima de inchiriere 25 ani, pret minim 0,08 lei / mp / luna;
- constructie situata pe terenul inregistrat in Cartea Funciara nr. 24249, in suprafata utila de 16 mp, inchiriere pentru activitati de productie, durata minima de inchiriere 25 ani, pret minim 2,00 lei / mp / luna.

Presedinte de sedinta,



Contrasemneaza,

Secretar general,

Alexandru-Mihalache GHEORGHE

## DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

privind inchirierea prin licitatie publica a unor imobile (terenuri si cladirile situate pe aceste terenuri)  
proprietatea unitatii administrativ-teritoriale comuna Ceptura Ceptura, judetul Prahova

- Capitolul I. Informatii generale privind proprietarul  
Capitolul II. Instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de inchiriere  
Capitolul III. Caiet de sarcini  
Capitolul IV. Instructiuni privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor  
Capitolul V. Informatii privind criteriul de atribuire  
Capitolul VI. Instructiuni privind modul de utilizare a cailor de atac  
Capitolul VII. Informatii privind clauze contractuale obligatorii  
Capitolul VIII. Formulare: model anunt publicitar, formular oferta, model contract de inchiriere, etc

### Capitolul I. Informatii generale privind proprietarul.

- 1.1. Denumirea - Unitatea Administrativ-Teritoriala Comuna Ceptura  
1.2. Codul fiscal - 2845222  
1.3. Adresa - comuna Ceptura, sat Ceptura de Jos nr. 266, judetul Prahova  
1.4. Numarul de telefon - 0244 445 002  
1.5. Numarul de fax - 0244 445 002  
1.6. Adresa de e-mail - primaria@comunaceptura.ro .

### Capitolul II. Instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de inchiriere.

- 2.1. Forma de inchiriere - se va realiza in conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire prin licitatie publica deschisa cu oferta in plic sigilat.  
Cadru legislativ de referinta:  
Ordonanta de Urgenta nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;  
Legea nr. 213 / 1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificarile si completarile ulterioare;  
Orice alte acte normative relative la obiectul caietului de sarcini.  
2.2. Desfasurarea procedurilor de inchiriere  
Procedura de licitatie se va desfasura astfel:  
Orice ofertant poate solicita clarificari in conditiile legii, iar proprietarul are obligatia de a raspunde, in mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 4 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari.  
Proprietarul are obligatia de a transmite raspunsul la orice clarificare cu cel putin 4 zile lucratoare inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.  
In cazul in care solicitarea de clarificare nu a fost transmisa in timp util, punand astfel proprietarul in imposibilitatea de a respecta termenul acesta din urma are totusi obligatia de a raspunde

87  
la solicitarea de clarificare in masura in care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibila primirea acestuia de catre persoana interesata inainte de data limita de depunere a ofertelor.

Dupa primirea ofertelor, in perioada anuntata si inscrierea lor in ordinea primirii in registrul de intrare a documentelor la Primaria comunei Ceptura, plicurile inchise si sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituita prin Dispozitia Primarului, la data si ora fixata pentru deschiderea lor prevazuta in anuntul publicitar.

Sedinta de deschidere a plicurilor este publica.

In deschiderea sedintei Presedintele comisiei de licitatie aunta:

- componenta comisiei de licitatie;
- imobilele (terenuri si cladiri ce se afla pe aceste terenuri) ce se inchiriaza;
- nivelul de pornire al chiriei minime obligatorii;
- denumirea si numarul de ordine al ofertantilor – stabilit in functie de data si ora depunerii documentelor in vederea participarii la licitatie;
- modul de desfasurare a sedintei de licitatie, asigurandu-se ca fiecare ofertant a inteles aceasta procedura si raspunde la eventualele intrebari puse de ofertanti;
- presedintele comisiei va aduce la cunostinta ofertantilor neacceptarea de obiectii, sugestii sau derogari de la procedura din partea ofertantilor.

Deschiderea ofertelor va avea loc la data si ora mentionate in anuntul publicitar, in prezenta ofertantilor sau a persoanelor care reprezinta ofertantii la licitatie, in baza imputernicirii acordate de acestia, comisia de licitatie procedand la identificarea ofertantilor si la deschiderea plicurilor exterioare continand documentele de participare ale ofertantilor prezenti.

Dupa deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimina ofertele care nu contin totalitatea documentelor si datelor cerute in "instructiunile privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor" si intocmeste un proces-verbal, in care se mentioneaza rezultatul deschiderii plicurilor respective.

Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai dupa semnarea procesului-verbal care consemneaza operatiunile descrise in alineatul anterior, de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti.

Criteriul de atribuire al contractului de inchiriere este cel mai mare nivel al chiriei – lei / luna.

In cazul in care dupa deschiderea ofertelor se constata existenta a doua sau mai multe oferte cu pretul cel mai ridicat dar egal, autoritatea contractanta va solicita ofertantilor o noua propunere financiara in plic inchis, caz in care contractul va fi atribuit ofertantului a carui propunere financiara are nivelul cel mai ridicat al chiriei – lei / luna.

In cazul in care licitatia publica nu a condus la desemnarea unui castigator, se va consemna aceasta situatie intr-un proces-verbal si se va organiza o noua licitatie.

In baza procesului-verbal in care se mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire, comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite proprietarului care cuprinde:

- descrierea procedurii de inchiriere si operatiunile de evaluare;
- elementele esentiale ale ofertelor depuse si motivele alegerii ofertantului castigator sau, in cazul in care nu a fost desemnat castigator nici un ofertant, cauzele respingerii.

Dupa primirea raportului comisiei de evaluare, proprietarul, in termen de 3 zile lucratoare, informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

### 2.3. Garantii.

In vederea participarii la licitatie, ofertantii sunt obligati sa depuna la organizator garantia de participare in cuantumul contravalorii a doua chirii lunare.

## **Capitolul III. Caietul de sarcini privind inchirierea prin licitatie publica deschisa a unor suprafete de teren din domeniul privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Ceptura.**

### 3.1. Informatii generale privind obiectul inchirierii.

Inchirierea imobilelor mentionate mai jos, situate in domeniul public / privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Ceptura, judetul Prahova, a fost aprobata prin H.C.L. nr. 34 / 2025.

Imobilele ce urmeaza a fi inchiriate au urmatoarele caracteristici:

- teren in suprafata de 777 mp situat in satul Soimesti, inscris in Cartea Funciara nr. 24248 si a constructiei situate pe acest teren, in suprafata utila de 284 mp (parter si etaj);

- teren in suprafata de 935 mp situat in satul Soimesti, inscris in Cartea Funciara nr. 24249 si a constructiei situate pe acest teren, in suprafata utila de 16 mp.

### 3.2. Destinatia bunurilor ce fac obiectul inchirierii.

Imobilele mentionate mai sus urmeaza a fi utilizate pentru activitati de productie alimentatie publica.

3.3. Conditii de exploatare a imobilelor ce fac obiectul inchirierii si obiectivele de ordin economic, financiar, social si de mediu urmarite de catre proprietar.

Motivatia pentru componenta economica:

- administrarea eficienta a domeniului public / privat al comunei Ceptura pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al comunei;
- facilitatea dezvoltarii unitatilor de mica industrie – ramura economica importanta intr-o comuna, prin intermediul careia se realizeaza venituri pentru locuitorii din zona.

Motivatia pentru componenta financiara:

- chiriasul va achita autoritatii publice locale o chirie lunara pentru imobilul inchiriat, chirie stabilita prin contractul de inchiriere;
- inchirierea imobilului trece intreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilului inchiriat, in sarcina chiriasului, inclusiv cele de mediu.

Motivatia pentru componenta sociala:

- crearea unui climat care sa atraga si investitii ce au un impact pozitiv asupra comunitatii prin crearea unor locuri de munca in zona.

Motivatia pentru componenta de mediu:

- chiriasul va avea obligatia, prin contractul de inchiriere, sa respecte toata legislatia in vigoare pe probleme de mediu; contractual de inchiriere transfera responsabilitatea viitorului chirias cu privire la respectarea clauzelor de protectia mediului, printre care cele mai importante sunt luarea tuturor masurilor necesare pentru diminuarea si evitarea poluarii solului si a apei subterane, cu efecte asupra sanatatii populatiei, utilizarea durabila a resurselor, imbunatatirea factorilor de mediu si a microclimatului din zona prin amenajare si intretinere, evitarea degradarii factorilor de mediu.

### 3.4. Conditii generale ale inchirierii:

Imobilele ce urmeaza a fi inchiriate vor fi utilizate de catre locatar pe toata durata contractului, in conditiile prevazute in contract, urmand ca la incetarea contractului sa fie restituite, in deplina proprietate, libere de sarcini, catre administratorul bunurilor.

Pentru realizarea scopului inchirierii se acorda de catre proprietar drept de suprafata asupra terenului inchiriat locatarului, pe toata durata inchirierii acestuia, in vederea realizarii unor lucrari de construire.

Orice investitie sau amenajare care este necesara pe spatiul inchiriat se va realiza numai in baza si dupa obtinerea acordului locatarului si exclusiv pe cheltuiela locatarului, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

### 3.5. Durata inchirierii:

Durata de inchiriere a suprafetelor de teren este pe o perioada de minim 25 ani, cu drept de prelungire pe o perioada de maxim durata initiala a inchirierii.

### 3.6. Pretul chiriei:

Pretul minim de pornire al licitatiei pentru imobilele mentionate anterior este de 0,08 lei / mp / luna pentru terenuri si de 2 lei / mp / luna pentru cladiri – pret stabilit prin Hotararea Consiliului Local nr. 33 / 24.06.2024.

Chiria se va majora anual cu rata anuala a inflatiei comunicata de catre Institutul National de Statistica pentru anul precedent. Refuzul de plata a chiriei astfel majorata echivaleaza cu rezilierea contractului, fara a avea un efect asupra obligatiilor de plata scadente.

Chiria se plateste lunar, incepand cu data semnarii contractului de inchiriere, pana la data de 25 a lunii in curs pentru luna anterioara.

Plata chiriei se face de catre chirias la termenele si conditiile prevazute, pe baza facturii emise de proprietar.

Neplata chiriei in termen de 30 zile de la implinirea termenului prevazut in contract, atrage dupa sine transmiterea de catre proprietar a unei somatii de plata, catre chirias; daca in termen de 15 zile de la transmiterea somatiei de plata chiriasul nu a efectuat plata, atunci contractul de inchiriere este reziliat de drept si se procedeaza la revenirea terenurilor la dispozitia proprietarului fara nici o obligatie a acestuia fata de chirias.

Predarea-primirea suprafetelor de teren se va face pe baza de proces-verbal incheiat la data predarii amplasamentului.

### 3.7. Natura si quantumul garantiilor solicitate de catre proprietar.



In vederea participarii la licitatie ofertantii trebuie sa achite in contul proprietarului urmatoarele taxe:

- taxa de participare la licitatie in cuantum de 50 lei;
- garantia de participare in cuantumul contravalorii a doua chirii lunare stabilita din pretul de pornire al licitatiei pentru imobilul ce urmeaza a fi inchiriat;
- taxa privind documentatia de atribuire in suma de 50 lei.

Garantia de participare la licitatie depusa de ofertantul castigator se restituie de locator fara nici un fel de retineri, in termen de 10 zile lucratoare de la data adjudecarii licitatiei.

Ofertantul va pierde garantia de participare la licitatie daca isi retrage oferta inainte de desemnarea castigatorului sau daca refuza sa incheie contractul de inchiriere.

Ofertantilor necastigatori ai licitatiei li se restituie garantia de participare la licitatie, fara nici un fel de retineri, in termen de 10 zile lucratoare de la data adjudecarii licitatiei.

Taxa privind documentatia de atribuire si taxa de participare la licitatie nu se restituie, acestea facandu-se venit la bugetul local al comunei.

3.8. Conditiiile de valabilitate pe care trebuie sa le indeplineasca ofertele.

Oferta va fi transmisa – depusa pana la data si ora prevazute in anuntul publicitar de participare, riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.

Oferta va fi transmisa in plic inchis si sigilat, unul exterior care va contine documentele prevazute in instructiunile pentru ofertanti si unul interior care va contine oferta propriu-zisa semnata de ofertant.

Oferta este valabila 60 zile de la data depunerii si este confidentiala pana la deschidere de catre comisia de evaluare.

Dovada constituirii garantiei de participare.

Daca ofertantul castigator nu semneaza contractul de inchiriere, in perioada de 7 zile de la data la care proprietarul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, licitatia se repeta, dupa publicarea unui nou anunt, in aceleasi conditii, cu obligativitatea pentru respectivul ofertant de a plati daune interese, constand in pretul chiriei ofertate catre proprietar, pana la atribuirea unui nou contract de inchiriere.

Proprietaru are obligatia de a repeta procedura de inchiriere in termen de maxim 1 luna de la anularea respectivei licitatii.

3.9. Clauze referitoare la incetarea contractului de inchiriere.

Contractul de inchiriere inceteaza:

- prin intelegerea partilor, pentru motive intemeiate, verificate si acceptate de proprietar, cu conditia achitarii de catre chirias a chiriei si a altor obligatii izvorate din contract;
- la expirarea duratei stabilite in contract daca cu 6 luni inainte de expirare nu s-a solicitat in scris prelungirea contractului de inchiriere;
- in situatia in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre proprietar, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina acestuia, in caz de dezacord fiind competenta instanta de judecata;
- in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre chirias, prin reziliere de catre proprietar, cu plata unei despagubiri in sarcina chiriei;
- in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre proprietar, prin reziliere de catre chirias, cu plata unei despagubiri in sarcina proprietarului;
- la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului inchiriat, sau in cazul imposibilitatii obiective a chiriei de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri;
- prin decesul chiriei sau dizolvarea, lichidarea ori falimentul persoanei juridice respective ce are calitatea de chirias.

Rezilierea contractului intervine:

- in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre chirias, prin rezilierea unilaterala de catre proprietar, cu plata chiriei datorate pana la data rezilierii contractului de inchiriere si a eventualelor penalitati de intarziere aferente in sarcina chiriei;
- in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre proprietar, prin rezilierea unilaterala de catre chirias, cu plata de despagubiri in sarcina proprietarului;
- in cazul in care chiriasul nu exploateaza terenul in scopul in care a fost inchiriat. La incetarea contractului de inchiriere, chiriasul este obligat sa restituie, in deplina proprietate si liber de sarcini, bunul inchiriat.

#### **Capitolul IV. Instructiuni privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor.**

##### **4.1. Prezentarea ofertelor - conditii de valabilitate**

Ofertele vor fi redactate in limba romana.

Persoanele fizice sau juridice, ce au calitatea de chirias, care au litigii cu autoritatea publica sau care au debite neonorate catre unitatea administrativ-teritoriala comuna Ceptura, nu au dreptul de a participa la sedintele de licitatie publica sau la cele de negociere directa, dupa caz.

Ofertantii transmit ofertele lor in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza in ordinea primirii lor in registrul de intrare-iesire, precizandu-se data si ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul inchirierii pentru care este depusa oferta.

Pe plicul exterior va fi atasata dovada achitarii garantiei de participare la licitatie.

Numarul de exemplare in original – unu.

Oferta va fi semnata de reprezentantul legal; in situatia in care oferta va fi semnata de o alta persoana se va prezenta imputernicire de semnatura pentru semnatarul ofertei.

Ofertantul va prezenta un exemplar al ofertei si al documentelor care o insotesc in original si copie, introduse in plicuri marcate corespunzator cu denumirea si adresa ofertantului.

Data limita de depunere a ofertelor: \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_\_.

Plicul interior va fi introdus intr-un plic exterior marcat cu mentiunea “oferta pentru licitatie publica deschisa – inchiriere teren in suprafata de \_\_\_\_\_ mp situata in T ... P .... Si a constructiei aflate pe acest teren, in suprafata de ....”.

Inscriptia “a nu se deschide inainte de data de \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_\_”.

Denumirea si adresa autoritatii contractante.

Denumirea si adresa ofertantului.

#### 4.2. Plicul exterior va contine:

Documente pentru ofertanti persoane juridice:

- act constitutiv (statut, contract societate etc, dupa caz);
- certificat de inmatriculare la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul in raza caruia se afla sediul social al ofertantului;

- certificat constatator valabil emis de Oficiul Registrului Comertului competent privind activitatea ofertantului;

- dovada achitarii obligatiilor de plata exigibile a impozitelor si taxelor catre bugetul general consolidat al statului, precum si a impozitelor si taxelor locale – certificate constatatoare de la organele fiscale competente;

- declaratia pe propria raspundere ca nu este in procedura de reorganizare sau lichidare judiciara;

- imputernicire pentru reprezentantul societatii si copie dupa actul de identitate al acestuia, daca nu este reprezentantul legal al acesteia;

- dovada privind depunerea garantiei de participare la licitatie, taxa de participare la licitatie si taxa documentatiei de atribuire.

Documente pentru ofertanti persoane fizice:

- copie dupa actul de identitate;

- certificat de cazier judiciar in termenul de valabilitate prevazut de lege;

- dovada achitarii obligatiilor de plata exigibile a impozitelor si taxelor locale – certificate constatatoare de la organele fiscale competente.

#### 4.3. Plicul interior trebuie sa contina:

Pe plicul interior se inscriu numele sau denumirea ofertantului, domiciliul sau sediul social al acestuia, precum si modulele pentru care oferteaza, conform formularului de oferta.

Aceste plicuri vor contine oferta propriu-zisa si fiecare exemplar va fi semnat de ofertant.

Oferta va cuprinde detaliat toate conditiile prevazute in caietul de sarcini si alte obligatii pe care ofertantul si le asuma in cazul in care va castiga licitatia, precum si datele tehnice si financiare referitoare la durata de exploatare a terenului si valoarea chiriei pe luna.

#### 4.4. Precizari privind oferta.

Fiecare participant are dreptul sa depuna o singura oferta.

Termenul de valabilitate al ofertei este de 60 zile de la data depunerii.

Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborarii si prezentarii ofertei sale.

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.

Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatarea facandu-se dupa deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate in considerare, ofertele respective fiind descalificate.

Oferta reprezinta angajamentul ferm al ofertantului in conformitate cu documentele licitatiei, este secreta si se depune in vederea participarii la licitatie.

Oferta trebuie sa fie ferma.

Oferta se va inscrie pe plicul exterior marcat cu mentiunea “oferta pentru licitatie publica deschisa – inchiriere teren in suprafata de \_\_\_\_\_ mp situata in T ... P .... Si a constructiei aflate pe acest teren, in suprafata de ....”.

Oferta este supusa clauzelor juridice si financiare inscise in documentele ce o alcatuiesc.  
Organizatorul licitatiei are dreptul, prin comisia de evaluare, sa descalifice orice ofertant care nu indeplineste prin oferta prezentata una sau mai multe cerinte din documentele licitatiei.

Depunerea ofertei reprezinta manifestarea vointei ofertantului de a semna contractul de inchiriere a terenului pentru a-l exploata conform obiectivelor proprietarului.

Revocarea ofertei de catre ofertant in perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anuntului, atrage dupa sine pierderea garantiei de participare.

Revocarea de catre ofertantul castigator a ofertei dupa adjudecare atrage dupa sine pierderea garantiei de participare si, daca este cazul, plata de daune interese de catre partea in culpa.

Daune interese reprezinta paguba efectiva si castigul nerealizat calculat la nivelul chiriei ofertate de catre castigator in cadrul procedurii de licitatie pana in momentul semnarii unui nou contract de inchiriere, dar nu mai tarziu de 6 luni.

Continutul ofertei trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, proprietarul urmand a lua cunostinta de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data.

Oferta va cuprinde cuantumul chiriei lunare pentru imobilul licitat ( $\text{nr. mp} \times \text{lei} / \text{mp} / \text{luna} = \text{valoare lunara chirie pentru suprafata de teren} + \text{nr. mp} \times \text{lei} / \text{mp} / \text{luna} = \text{valoare lunara chirie pentru cladire}$ ).

#### 4.5. Elemente de pret.

Pretul minim de pornire al licitatiei este de 0,08 lei / mp / luna pentru teren si de 2 lei / mp / luna pentru constructie.

Pretul chiriei licitat va fi indexat anual cu rata inflatiei.

Modul de achitare a pretului chiriei cat si clauzele pentru respectarea obligatiilor de plata se vor stabili prin contractul de inchiriere.

### Capitolul V. Informatii privind criteriul de atribuire

Criteriul de atribuire al contractului de inchiriere este: cel mai mare nivel al chiriei ofertate.

Comisia de evaluare este legal intrunita numai in prezenta tuturor membrilor.

Comisia de evaluare adopta decizii in mod autonom numai pe baza documentatiei de atribuire si cu respectarea prevederilor legale in vigoare in domeniu.

Membrii comisiei de evaluare si invitatii trebuie sa respecte regulile privind conflictul de interese.

Membrii comisiei de evaluare au obligatia de a pastra confidentialitatea datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in ofertele analizate.

### Capitolul VI. Instructiuni privind modul de utilizare a cailor de atac

Solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea, incheierea, executarea, modificarea si incetarea contractului de inchiriere, precum si a celor privind acordarea de despagubiri se realizeaza potrivit prevederilor Codului Civil si Codului de Procedura Civila.

Actiunea in justitie se introduce la sectia civila a Tribunalului in a carui jurisdictie se afla sediul proprietarului.

### Capitolul VII. Informatii privind clauze contractuale obligatorii

Chiriasul este obligat sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si de permanenta a bunului ce face obiectul inchirierii, potrivit obiectivelor stabilite de catre proprietar.

Chiriasul este obligat sa exploateze in mod direct bunul care face obiectul inchirierii.

Chiriasul este obligat sa plateasca chiria.

Drepturile si indatoririle partilor se stabilesc prin contract.

La incetarea contractului de inchiriere prin ajungerea la termen, chiriasul este obligat sa restituie proprietarului in deplina proprietate terenul.

### Capitolul VIII. Formulare: model anunt publicitar, formular oferta, model contract de inchiriere

MODEL



## ANUNT PUBLICITAR

U.A.T. Comuna Ceptura, judetul Prahova prin Primaria comunei Ceptura, avand cod de identificare 2845222, avand sediul in comuna Ceptura, sat Ceptura de Jos nr. 266, telefon/fax 0244445002, persoana de contact Gheorghe Alex.-Mihalache, organizeaza licitatie publica deschisa in vederea atribuirii prin inchiriere a urmatoarelor imobile:

- teren in suprafata de 777 mp situat in satul Soimesti, inscris in Cartea Funciara nr. 24248 si a constructiei situate pe acest teren, in suprafata utila de 284 mp (parter si etaj);
- teren in suprafata de 935 mp situat in satul Soimesti, inscris in Cartea Funciara nr. 24249 si a constructiei situate pe acest teren, in suprafata utila de 16 mp.

Inchirierea imobilelor se face conform art. 333, 335 din O.U.G. nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ si conform Hotararii Consiliului Local al comunei Ceptura nr. 34 / 29.05.2025.

Costul documentatiei de atribuire este de 50 lei, suma ce se achita la casieria Primariei comunei Ceptura, iar documentatia de atribuire se poate ridica de la secretarul general al comunei Ceptura.

Data limita de depunere a ofertelor este 20.06.2025, orele 10,00, iar ofertele se depun la secretarul general al comunei Ceptura, judetul Prahova.

Deschiderea si evaluarea ofertelor va avea loc in data de 24.06.2025, orele 11,00, la sediul Primariei comunei Ceptura, judetul Prahova.

Instanta competenta a solutiona eventualele litigii aparute este Tribunalul Prahova, judetul Prahova.

Data transmiterii anuntului de licitatie catre institutiile abilitate in vederea publicarii: 30.05.2025.

Primar,  
Vasile George STANCIU

MODEL

### OFERTA

pentru inchirierea imobilului - terenului in suprafata de \_\_\_\_\_ mp situat in satul Soimesti, inscris in Cartea Funciara nr. \_\_\_\_\_ si a constructiei situate pe acest teren, in suprafata utila de \_\_\_\_\_ imobil din domeniul public al unitatii administrativ-teritoriale comuna Ceptura, judetul Prahova, pentru activitati de productie alimentatie publica.

Subsemnatul / subscrisa \_\_\_\_\_,  
ofer / ofera o chirie de \_\_\_\_\_ lei / mp / luna pentru teren si de \_\_\_\_\_ lei / mp / luna pentru cladire.

Aceasta oferta o mentin valabila pe o durata de 60 zile de la data depunerii ofertei si ea va ramane obligatorie pentru noi si poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.

Pana la incheierea si semnarea contractului de inchiriere aceasta oferta, impreuna cu comunicarea transmisa de dumneavoastra, prin care oferta noastra este stabilita castigatoare, vor constitui un contract angajat intre noi.

Data: \_\_\_\_\_

Semnatura ofertant,

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(oferant)

### DECLARATIE DE PARTICIPARE

la licitatie publica deschisa in vederea inchirierii imobilului - teren in suprafata de \_\_\_\_\_ mp si cladire in suprafata de \_\_\_\_\_ mp, din comuna Ceptura, sat Soimesti, judetul Prahova, inscrise in cartea funciara nr. \_\_\_\_\_, in vederea desfasurarii de activitati de productie alimentatie publica.

### C A T R E,

Unitatea Administrativ-Teritoriala Comuna Ceptura, judetul Prahova

Urmare a anuntului publicitar aparut in publicatia: Monitorul Oficial al Romaniei si Jurnalul National, din data de \_\_\_\_\_,

Prin prezenta, noi,

\_\_\_\_\_ (denumirea ofertantului)

ne manifestam intentia ferma de participare la licitatie publica deschisa pentru inchirierea imobilului - teren in suprafata de \_\_\_\_\_ mp si cladire in suprafata de \_\_\_\_\_, din comuna Ceptura, sat Soimesti, judetul Prahova, inscrise in cartea funciara nr. \_\_\_\_\_, in vederea desfasurarii de activitati de productie alimentatie publica.

Am luat la cunostinta despre conditiile de participare la licitatie, conditiile pentru incheierea contractului, conditiile pentru incetarea contractului, conditiile respingerii ofertei, de pierdere a garantiei de participare la licitatie, prevazute in documentatia de atribuire si ne asumam responsabilitatea pierderii lor in conditiile stabilite.

Oferta noastra este valabila pana la data de \_\_\_\_\_.

La locul, data si ora indicate de dumneavoastra pentru deschiderea ofertei financiare, din partea noastra va participa un reprezentant autorizat care sa ne reprezinte si sa semneze actele incheiate cu aceasta ocazie.

Data \_\_\_\_\_

Ofertant,

MODEL

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(oferant)

DECLARATIE

99  
privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca, normele de aparare impotriva incendiilor

Subsemnatul \_\_\_\_\_ reprezentant imputernicit al \_\_\_\_\_ cu sediul in \_\_\_\_\_, declar pe propria raspundere, sub sanctiunea aplicabila faptei de fals in acte publice, ca ma angajez sa prestez activitati in cadrul bunului imobil inchiriat, pe toata durata contractului de inchiriere, in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare privind protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca si a normelor de aparare impotriva incendiilor.

De asemenea, declar pe propria raspundere ca la elaborarea ofertei am tinut cont de obligatiile care imi revin cu privire la protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca si a normelor de aparare impotriva incendiilor.

Data completarii \_\_\_\_\_

Ofertant,

MODEL

### DECLARATIE

Subsemnatul / subscrisa \_\_\_\_\_, in calitate de participant la procedura de licitatie publica cu oferta in plic sigilat pentru inchirierea imobilului - teren in suprafata de \_\_\_\_\_ mp si cladire in suprafata de \_\_\_\_\_ m p, din comuna Ceptura, sat Soimesti, judetul Prahova, inscrise in cartea funciara nr. \_\_\_\_\_, in vederea desfasurarii de activitati de productie alimentatie publica, licitatie organizata de Unitatea Administrativ-Teritoriala Comuna Ceptura, judetul Prahova in data de \_\_\_\_\_, declar pe propria raspundere ca:

nu sunt in stare de dizolvare / lichidare / insolventa / faliment, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitatile mele comerciale nu sunt suspendate si nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii; de asemenea, nu sunt intr-o situatie similara cu cele anterioare, reglementata prin lege;

nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea in una dintre situatiile prevazute la alineatul anterior;

mi-am indeplinit obligatiile de plata a impozitelor, taxelor si contributiilor de asigurari sociale catre bugetele componente ale bugetului general consolidat, in conformitate cu prevederile legale in vigoare in domeniu in Romania;

nu am fost condamnat, in ultimii trei ani, prin hotarare ramasa definitiva a unei instante judecatoresti, pentru o fapta care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greseli in materie profesionala.

Subsemnatul / subscrisa declar ca informatiile furnizate sunt complete si corecte in fiecare detaliu si inteleg ca autoritatea contractanta are dreptul de a solicita, in scopul verificarii si confirmarii declaratiilor, orice documente doveditoare de care dispunem.

Inteleg ca in cazul in care aceasta declaratie nu este conforma cu realitatea sunt pasibil de incalcarea prevederilor legislatiei penale privind falsul in declaratii.

MODEL

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(oferant)

### FISA OFERTANTULUI

la licitatie publica deschisa in vederea inchirierii imobilului - teren in suprafata de \_\_\_\_\_ m psi  
cladire in suprafata de \_\_\_\_\_ mp, din comuna Ceptura, sat Soimesti, judetul Prahova, inscrise in cartea  
funciara nr. \_\_\_\_\_, in vederea desfasurarii de activitati de productie alimentatie publica.

Denumirea / numele \_\_\_\_\_  
Adresa sediul social / domiciliul \_\_\_\_\_  
Telefon, fax, e-mail \_\_\_\_\_  
Reprezentant legal \_\_\_\_\_ functia \_\_\_\_\_  
Cod fiscal / nr. inreg. Reg. Comertului / act identitate \_\_\_\_\_  
Obiect de activitate \_\_\_\_\_

Ofertant,

MODEL

ROMANIA  
JUDETUL PRAHOVA  
COMUNA CEPTURA  
Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

### CONTRACT DE INCHIRIERE

pentru imobilul - teren si constructie aflata pe teren, situat in intravilanul satului Soimesti, comuna  
Ceptura, judetul Prahova

Încheiat astazi \_\_\_\_\_

I. Părțile contractante



1. Intre Unitatea Administrativ – Teritoriala Comuna Ceptura, judetul Prahova, cu sediul in comuna Ceptura, sat Ceptura de Jos nr. 266, judetul Prahova, telefon / fax 0244 - 445002, având codul de înregistrare fiscală 2845222, cont deschis la Trezoreria Mizil, reprezentat legal prin primar Stanciu Vasile George, în calitate de locator  
si

\_\_\_\_\_, cu sediul / domiciliul în \_\_\_\_\_ ,  
reprezentata prin \_\_\_\_\_ , in calitate de locator,

In temeiul prevederilor O.U.G. nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, ale Legii nr. 213 / 1998 privind bunurile proprietate publica, cu modificarile si completarile ulterioare, ale Legii nr. 21 / 10.04.1996 legea concurentei, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare, a Hotărârii Consiliului Local Ceptura de aprobare a inchirierii nr. 34 / 29.05.2025, si a procesului verbal nr. .... , incheiat cu ocazia intrunirii comisiei de licitatie privind inchirierea imobilelor – terenuri si constructii aflate pe acestea, proprietate publica a Comunei Ceptura, s-a încheiat prezentul contract de inchiriere.

## II. Obiectul contractului de inchiriere

Art. 1. - (1) Obiectul contractului de inchiriere este exploatarea imobilului - teren in suprafata de \_\_\_\_\_ mp si a cladirii aflate pe acest teren, in suprafata de \_\_\_\_\_ mp, imobil înscris in cartea funciara nr. \_\_\_\_\_ , situat în comuna Ceptura, sat Soimesti, judetul Prahova, în conformitate cu obiectivele locatorului.

(2) Obiectivele locatorului sunt:

a) activitati de productie alimentatie publica conform obiectului de activitate ;

(3) În derularea contractului de inchiriere, locatorul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur: teren in suprafata de \_\_\_\_\_ mp si cladire in suprafata de \_\_\_\_\_ mp suprafata utila ;

b) bunurile proprii: .....

(4) Imobilul - teren si constructie, ce urmeaza a fi inchiriat va fi utilizat de catre locator pe toata durata contractului, in conditiile prevazute in contract, urmand ca la incetarea contractului sa fie restituite, in deplina proprietate, liber de sarcini, catre administratorul bunurilor.

(5) Pentru realizarea scopului inchirierii se acorda de catre proprietar drept de superficie asupra terenului inchiriat locatorului, pe toata durata inchirierii acestuia, in vederea realizarii unor lucrari de construire.

(6) Orice investitie sau amenajare care este necesara pe spatiul inchiriat pentru realizarea scopului inchirierii se va realiza pe cheltuiala locatorului, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

## III. Termenul

Art. 2. - (1) Durata inchirierii este de 25 (douazecisicinci) ani, începând de la data de \_\_\_\_\_ , cu drept de prelungire pe o perioada de maxim durata initiala a inchirierii.

## IV. Chiria

Art. 3. – Chiria este de \_\_\_\_\_ lei plătită lunar incepand cu data semnarii contractului de inchiriere, pana la data de 25 a lunii in curs pentru luna anterioara.

Cuantumul chiriei se indexeaza anual cu rata inflatiei .

## V. Plata chiriei

Art. 4. - Plata chiriei se face prin conturile:

- contul locatorului nr. \_\_\_\_\_ , deschis la Banca \_\_\_\_\_ ;

- contul locatorului nr. \_\_\_\_\_ , deschis la Banca \_\_\_\_\_ ;

- la casieria Primariei Comunei Ceptura \_\_\_\_\_

Neplata chiriei sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la rezilierea contractului .

## VI. Drepturile părților

Drepturile locatorului

Art. 5. - (1) Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului de inchiriere.

(2) Locatarul are dreptul de a folosi bunurile care fac obiectul inchirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de inchiriere.

Drepturile locatarului

Art. 6. - (1) Locatorul are dreptul să inspecteze bunurile închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar.

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

(3) Locatorul are dreptul să modifice partea reglementară a contractului de închiriere prin act adițional semnat de ambele părți. În situații excepționale și temeinic justificate, legate de interesul național sau local, locatorul poate iniția negocieri cu locatarul în vederea modificării anumitor clauze. Aceste modificări vor intra în vigoare doar după acordul scris al ambelor părți.

## VII. Obligațiile părților - clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini

### Obligațiile concesionarului

Art. 7. - (1) Locatarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunurilor proprietate publică ce fac obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către locatar.

(2) Locatarul este obligat, în situația în care se organizează, la nivel local sau la nivel național, scrutine (alegeri locale, parlamentare, europarlamentare, alegerea președintelui României, etc) sau referendumuri de orice fel, să pună la dispoziția proprietarului imobilului un spațiu adecvat și necesar pentru desfășurarea în bune condiții a scrutinului sau referendumului în cauză.

(3) Locatarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul închirierii.

(4) Locatarul nu poate subchiria bunul ce face obiectul închirierii.

(5) Locatarul este obligat să plătească chiria.

(6) Locatarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor 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.).

(7) La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen, locatarul este obligat să restituie locatarului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(8) Alte clauze.

### Obligațiile locatarului

Art. 8. - (1) Locatarul este obligat să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

(2) Locatarul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(3) Locatarul este obligat să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului.

## VIII. Încetarea contractului de închiriere

Art. 9. - (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 locatar, cu plata unei despăgubiri juste și prelabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) alte cauze de încetare a contractului de închiriere, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

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

a) bunuri de retur – suprafața de teren de \_\_\_\_\_ mp;

b) bunuri proprii .....

## IX. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între locatar și locatar

Art. 10. ....

## X. Răspunderea contractuală

Art. 11. - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

98

#### XI. Litigii

Art. 12. - (1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554 / 2004, cu modificările ulterioare.

(2) Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de închiriere clauze compromisorii.

#### XII. Dispoziții finale

Art. 13. (1) Prezentul contract poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

(2) Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

(3) Orice modificări legale ale prevederilor contractului de închiriere vor fi însușite prin hotărâre a consiliului local.

#### XIII. Definiții

Art. 14. - (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de închiriere, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

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

Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în ..... exemplare.

LOCATOR,  
COMUNA CEPTURA

PRIMAR  
Vasile George STANCIU

Vizat C.F.P.  
Olga-Camelia DUMITRESCU

Vizat pentru legalitate,  
Secretar general,  
Alexandru-Mihalache GHEORGHE

LOCATAR,

Presedinte de sedinta,

Florin COSTACHE



Contrasemneaza pentru legalitate,  
Secretar general,  
Alexandru-Mihalache GHEORGHE