CONSILIUL JUDEŢEAN IALOMIŢA
B-dul Chimiei, Nr. 21, Municipiul Slobozia Județul Ialomița
Tel.: 0243 230 200
www.cjialomita.ro
E-mail: contact@cjialomita.ro

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR._____

privind închirierea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 6.041 mp, aflat în proprietatea privată a județului Ialomița

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA
INTRARE NR. 18513
IESIRE
2026 luna 10 ziua 20

Consiliul Județean Ialomița,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 18510 din 20.10.2026 al Președintelui Consiliului Județean Ialomița,

Examinând:

- Raportul de specialitate nr. 18522 din 20.10.2026 al Direcției Achiziții și Patrimoniu;

- Avizul nr. _____ din _____.2026 al Comisiei economico-financiară și agricultură;

- Avizul nr. _____ din _____.2026 al Comisiei juridice, de disciplină, drepturi, obligații și incompatibilități,

În conformitate cu:

- prevederile art. 755 – art. 772, art. 866, art.874, art. 875 și art. 1777 - 1823 din Legea nr. 287/2009, republicată, privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 173 alin. (1) lit. c), alin. (4) lit. b), art. 332 – 348, art. 354 – 355 și art. 362 alin. (1) și alin. (3) 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 Urgența a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE

Art. 1 (1) *Se aprobă închirierea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 6.041 mp, proprietate privată a județului Ialomița, situat în municipiul Slobozia, șoseaua Brăilei nr. 25K, identificat și delimitat în teritoriu prin cartea funciară nr. 41262.*

(2) *Valoarea de inventar a terenului menționat la alin. (1) este în cuantum de 858.375,56 lei.*

(3) *Durata închirierii terenului prevăzut la alin. (1) este conform datelor din caietul de sarcini de 10 ani de la data semnării contractului de închiriere de către ambele părți și constituirea garanției.*

(4) *Contractul de închiriere poate fi prelungit pe o perioadă egală cu jumătate din durata sa inițială, prin acordul de voință al părților încheiat în formă scrisă, în urma adoptării unei Hotărâri a Consiliului Județean Ialomița, urmare a unei solicitări a chiriașului depusă cu minim 3 luni înainte de expirarea contractului de închiriere.*

Art. 2 (1) *Se aprobă nivelul minim al chiriei pentru bunul imobil prevăzut la art. 1 din prezenta hotărâre, în cuantum de 2.861,25 lei/lună sau 34.335,00 lei/an în vederea atribuirii contractului de închiriere.*

(2) *Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt detaliate în documentația de atribuire, fiind următoarele:*

a) Nivelul chiriei: 40 puncte;

b) Condiții impuse de natura bunurilor închiriate – Numărul de locuri de muncă create: 30 puncte;

c) Protecția mediului înconjurător: 30 puncte.

***(3)** Cesiunea contractului de închiriere și subînchirierea sunt interzise.*

***Art. 4 (1)** Se aprobă "Documentația de atribuire" privind bunul imobil menționat la art. 1, proprietatea privată a județului Ialomița, prevăzută în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

***(2)** Componența Comisiei de evaluare va fi stabilită prin dispoziția Președintelui Consiliului Județean Ialomița.*

***(3)** Comisia de evaluare a ofertelor îndeplinește atribuțiile și își desfășoară activitatea în conformitate cu prevederile art. 317 și art. 341 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale documentației de atribuire prevăzute la alin. (1).*

***Art. 5 (1)** Plata chiriei se va efectua trimestrial în baza facturii fiscale emise de către proprietar în termen de 30 de zile de la primirea acesteia.*

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

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

***Art. 6** În situația în care pe parcursul derulării contractului de închiriere interesul național sau local o impune, contractul de închiriere poate înceta din inițiativa proprietarului, prin denunțare unilaterală a proprietarului cu plata unei juste și prealabile despăgubiri.*

***Art. 7** Prezenta hotărâre devine obligatorie și produce efecte de la data aducerii la cunoștință publică.*

***Art. 8** Prin grija Secretarului General al Județului Ialomița, prezenta hotărâre va fi comunicată spre ducere la îndeplinire Direcției Achiziții și Patrimoniu, Direcției Buget Finanțe și, spre știință, Instituției Prefectului – Județul Ialomița, urmând a fi publicată pe site-ul Consiliului Județean Ialomița, secțiunea "Monitorul oficial al județului".*

PREȘEDINTE,

MARIAN PAVEL

AVIZAT,
Secretarul General al Județului Ialomița
Adrian Robert IONESCU

Rd/Oc
RC
2 ex.

B-dul Chimiei, Nr. 21, Municipiul Slobozia Judeţul Ialomiţa
Tel.: 0243 230 200
www.cjialomita.ro
E-mail: contact@cjialomita.ro

OPIS

1. Informaţii generale privind proprietarul 2
2. Instrucţiuni privind organizarea şi desfăşurarea procedurii de închiriere....2
3. Caiet de sarcini....4
3.1. Informaţii generale privind obiectul închirierii....4
3.1.1. Descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie închiriat....4
3.1.2. Destinaţia bunurilor ce fac obiectul închirierii....4
3.2. Condiţii generale ale închirierii....4
3.2.1. Condiţiile şi regimul de exploatare a bunului închiriat....4
3.2.2. Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de chiriaş în derularea contractului de închiriere 5
3.2.3. Obligaţiile privind protecţia mediului, stabilite conform legislaţiei în vigoare....5
3.2.4. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate şi permanenţă....5
3.2.5. Interdicţia subînchirierii bunului închiriat....5
3.2.6. Durata închirierii....5
3.2.7. Chiria minimă....6
3.2.8. Preţul chiriei....6
3.2.9. Natura şi cuantumul garanţiilor solicitate de proprietar....6
3.2.10. Condiţiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul închirierii....7
3.2.11. Principii pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate privată....7
4. Instrucţiuni privind modul de elaborare şi prezentare a ofertelor....8
4.1. Reguli privind oferta....8
4.2. Cerinţe privind calificarea ofertanţilor....9
4.2.1. Documente de calificare....9
5.Informaţii detaliate şi complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câştigătoare, precum şi ponderea lor....10
6. Instrucţiuni privind modul de utilizare a căilor de atac....11
7. Informaţii referitoare la clauzele contractuale obligatorii....11
7.1. Informaţii generale....11
7.2. Drepturi şi obligaţii....12
7.3. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere....13
7.4. Rezilierea contractului....13
8. Draft contract închiriere....15
9. Formulare 22
10. Carte funciară....28

1. Informaţii generale privind proprietarul

1.1. Denumirea – CONSILIUL JUDEŢEAN IALOMIŢA;
1.2. Codul fiscal – **4231776;**
1.3. Adresa – **Municipiul Slobozia, B-dul. Chimiei nr. 21;**
1.4. Cont – **RO89 TREZ 3912 1A30 0530 XXXX**- Trezoreria Municipiul Slobozia;
1.5. Cont de garanţii – **RO 67 TREZ 3915 006X XX00 0121** - Trezoreria Municipiul Slobozia;
1.6. Numărul de telefon – **0243/230200;**
1.7. Adresa de e-mail – **dap@cjialomita.ro;**
1.8. Persoană de contact – Informaţii suplimentare: la numărul de telefon: **0243/230200** int. **216,** Compartiment patrimoniu public şi privat, persoană de contact - Dir. Executiv Adj., **Alina Nucă.**

2. Instrucţiuni privind organizarea şi desfăşurarea procedurii de închiriere

Forma de închiriere - **LICITAŢIE** cu oferte în plic sigilat.

2.1. Cadrul legislativ de referinţă:

1. Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019 – privind Codul Administrativ;
2. Hotărârea Consiliului Judeţean nr.___ din data de _____;
3. Orice alte acte normative relative la obiectul documentaţiei de atribuire.

2.2.(1) Procedura de licitaţie se va desfăşura dacă au fost depuse **cel puţin 2 oferte valabile;**
(2) În caz contrar proprietarul având obligaţia să anuleze procedura dacă nu au fost depuse **2 oferte valabile** şi să organizeze o nouă licitaţie în aceleaşi condiţii în termen de **10 zile** de la publicarea unui nou anunţ;
(3) În cazul organizării unei noi licitaţii, procedura este valabilă în situaţia în care a fost depusă **cel puţin o ofertă valabilă**;
(4) În cazul în care nici la a doua procedură de licitaţie nu se depune nicio ofertă valabilă, proprietarul va anula licitaţia. Pentru cea de-a doua etapă se va păstra documentaţia de atribuire aprobată iniţial;
(5) Termen de raspuns la solicitări de clarificări – **5 zile lucrătoare** de la primirea acestora;
(6) în cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, iar proprietarul se află în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la punctul 6, acesta are totuşi obligaţia de a răspunde în măsura în care timpul permite ca răspunsul să ajungă la persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor;
(7) După primirea ofertelor, în perioada anunţată şi înscrierea lor în ordinea primirii în registrul de intrare a documentelor la Consiliul Judeţean Ialomiţa plicurile închise şi sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin Hotararea Consiliul Judeţean Ialomiţa nr.___ din _____, la data şi ora fixată pentru deschiderea lor prevazută în anunţul publicitar;
(8) Şedinţa de deschidere a ofertelor este publică;
(9) În deschiderea şedinţei Preşedintele comisiei de licitaţie anunţă:
a. Componenţa comisiei de licitaţie;
b. Imobilul ce se închiriază;
c. Nivelul de pornire al chiriei minime obligatorii;

d. Denumirea şi numărul de ordine al ofertanţilor – stabilit în funcţie de data şi ora depunerii documentelor în vederea participării la licitaţie;
e. Modul de desfăşurare a şedinţei de licitaţie, asigurându-se ca fiecare ofertant a înţeles aceasta procedură şi răspunde la eventualele întrebări puse de ofertanţi;
f. Preşedintele comisiei va aduce la cunoştinţa ofertanţilor neacceptarea de obiecţii, sugestii sau derogări de la procedură din partea ofertanţilor.

(10) În cadrul şedinţei de deschidere nu este permisă respingerea nici unei oferte, cu excepţia celor care au fost depuse după data şi ora-limită de depunere sau la o altă adresă decât cele stabilite în anunţul publicitar;

(11) Deschiderea ofertelor va avea loc la data şi ora menţionate în anunţul de licitaţie, în prezenţa ofertanţilor sau a persoanelor care reprezintă ofertanţii la licitaţie, în baza împuternicirii acordate de aceştia, comisia de licitaţie procedează la identificarea ofertanţilor şi la deschiderea plicurilor exterioare conţinând documentele de participare ale ofertanţilor prezenţi;

(12) După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele **care nu conţin totalitatea documentelor** şi datelor cerute în *"Instrucţiunile privind modul de elaborare şi prezentare a ofertelor"* şi întocmeşte un proces-verbal, în care se menţionează rezultatul deschiderii plicurilor respective;

(13) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, proprietarul are dreptul de a solicita clarificări şi după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate;

(14) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare şi se transmite de către proprietar ofertanţilor în termen de **3 zile lucrătoare** de la primirea propunerii comisiei de evaluare;

(15) Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea proprietarului în termen de **3 zile lucrătoare** de la primirea acesteia;

(16) Proprietarul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariţia unui avantaj în favoarea unui ofertant;

(17) Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi, şi numai dacă există cel putin **2 oferte valabile;**

(18) În baza procesului – verbal în care se menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de **1 zi lucrătoare**, un raport pe care îl transmite Preşedintelui Consiliului Judeţean Ialomiţa care cuprinde:
a. descrierea procedurii de închiriere şi operaţiunile de evaluare;
b. elementele esenţiale ale ofertelor depuse şi motivele alegerii ofertantului câştigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat câştigător nici un ofertant, cauzele respingerii.

(19) După primirea raportului comisiei de evaluare, proprietarul, în termen de **3 zile lucrătoare,** informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii care nu au participat la procedura de licitaţie şi ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii;

(20) Proprietarul poate să încheie contractul de închiriere de teren proprietate privată numai după împlinirea unui **termen de 20 de zile** de la data realizării comunicării.

3. CAIET DE SARCINI

3.1. Informaţii generale privind obiectul închirierii

3.1.1.Descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie închiriat

Judeţul Ialomiţa scoate la închiriere terenul din categoria curţi-construcţii în suprafaţă de 6.041 mp, identificat în CF. nr. 41262 Slobozia, situat în şos. Brăilei nr. 25K, ce face parte din domeniul privat al judeţului Ialomiţa.

Imobilul destinat închirierii figurează în inventarul bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al judeţului Ialomiţa în Anexa 1, poziţia 51 sub denumirea de „teren" număr de inventar – 1000000718, valoare de inventar 858.375,56 lei, categoria de folosinţă – curţi-construcţii.

Nu face obiectul închirierii construcţia independentă realizată suprateran de pe acest teren – Calea ferată industrială – aceasta fiind dezafectată, nefuncţională şi aflată într-o stare avansată de degradare.

Locaţia terenului:

- **NU** este racordată la instalaţia de apă şi canal;
- **NU** este racordată la instalaţia electrică stradală.

Zona în care este situat imobilul dispune de următoarele utilităţi şi accese:

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

3.1.2. Destinaţia bunului ce face obiectul închirierii

Terenul este scos la închiriere pentru a fi utilizat în investiţii de interes economic. Destinaţia terenului nu poate fi modificată pe parcursul derulării contractului de închiriere.

3.2. CONDIŢII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

3.2.1. Condiţiile şi regimul de exploatare a bunului închiriat

a) Chiriaşul este obligat să exploateze pe riscul şi pe cheltuiala sa, în fiecare an, toată suprafaţa închiriată pentru care a depus ofertă la licitaţie;
b) Cheltuielile privind înfiinţarea de construcţii, racordarea la utilităţii şi funcţionarea spaţiilor în vederea desfăşurării activităţii specifice, vor fi suportate în totalitate de către chiriaş în urma acordului scris al proprietarului;
c) Plata utilităţilor rămâne în sarcina chiriaşului;
d) Pe parcursul desfăşurării activităţilor specifice, chiriaşul va respecta toate reglementările în vigoare cu privire la securitatea şi sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor şi protecţia mediului, incluzând fără a se limita:

1.Legea nr. 319/2006 a securităţii şi sănătăţii în muncă;
2.Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor;
3.Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 195/2005, privind protecţia mediului;
4.Reglementările europene referitoare la securitatea şi sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor şi protecţia mediului.

e) Chiriaşul este singur răspunzător de eventualele daune provocate terţilor şi proprietarului ca urmare a desfăşurării activităţii sale, urmând a suporta în integralitate riscul şi contravaloarea despăgubirilor aferente.
f) Încălcarea dispoziţiilor legale referitoare la securitatea şi sănătatea în muncă şi apărarea împotriva incendiilor, pentru activităţile desfăşurate de personalul propriu, atrage în sarcina chiriaşului întreaga răspundere administrativă, materială, civilă sau penală, după caz.

3.2.2. Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de chiriaş în derularea contractului de închiriere;

a) La expirarea contractului de închiriere, chiriaşul este obligat să restituie în deplină proprietate, liber de sarcini terenul închiriat;
b) În contractul de închiriere se vor stipula în mod obligatoriu, distinct, categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de chiriaş în derularea chiriei;
c) La încetarea, din orice cauză, a contratului de închiriere, bunurile ce au fost utilizate de chiriaş în derularea închirierii vor fi repartizate după cum urmează:
- **Bunurile de retur**, aşa cum au fost stabilite în contractul de închiriere, se vor întoarce în posesia proprietarului, gratuit şi libere de orice sarcini;
- **Bunurile de preluare**, aşa cum au fost stabilite în contractul de închiriere vor fi dobândite de proprietar de la chiriaş contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părţi şi însuşită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent.
- **Bunurile proprii,** aşa cum au fost stabilite în contractul de închiriere, vor rămâne în proprietatea şi posesia chiriaşului.

3.2.3. Obligaţiile privind protecţia mediului, stabilite conform legislaţiei în vigoare

Chiriaşul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecţiei mediului.

3.2.4. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate şi permanenţă

Chiriaşul este obligat să asigure folosirea în regim de continuitate şi permanenţă a terenului proprietate privată închiriat pe durata contractului de închiriere.

3.2.5. Interdicţia subînchirierii bunului închiriat

Este interzisă subînchirierea în totalitate sau în parte a terenului proprietate privată închiriat. După finalizarea procedurii de licitaţie şi încheierea contractului de închiriere, chiriaşul are obligaţia de a folosi în mod direct, pe riscul şi răspunderea sa terenul proprietate privată ce face obiectul închirierii.

Cesiunea contractului de închiriere sau subînchirierea lui sunt interzise.

3.2.6. Durata închirierii;

a) Durata închirieri este de **10 ani** de la data semnării contractului de închiriere de către ambele părţi şi constituirea garanţiei.
b) Contractul de închiriere poate înceta înainte de termen, în cazul în care interesul naţional sau judeţean o impune, prin denunţarea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste şi prealabile în sarcina acestuia, constând în chiria pe un an sau pentru restul de chirie, dacă valabilitatea contractului la acel moment este mai mică de 1 an. În caz de dezacord fiind competentă instanţa de judecată de la sediul proprietarului.
c) Contractul de închiriere poate fi prelungit pe o perioadă egală cu jumătate din durata sa iniţială, prin acordul de voinţă al părţilor, încheiat în formă scrisă, în urma

*adoptării unei Hotărâri de Consiliu Județean, în urma unei solicitări a chiriașului depusă **cu minim 3 luni** înainte de expirarea contractului de închiriere.*

3.2.7. Chiria minimă;

În conformitate cu prevederile art. 322 din Legea nr. 169/2026 care specifică *„limita minima a redeventei se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti, a consiliului local sau prin hotarare a Guvernului, inițiată de autoritatea sau instituția publică centrală care deține calitatea de administrator al terenului ce face obiectul închirierii, după caz, astfel încât sa asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente."*

Valoarea de inventar a terenului în urma reevaluării din anul 2025 este următoarea:
TEREN - are valoarea de inventar de **858.375,56 lei.**

Preţul chiriei licitat, va fi cel puţin egal cu **2.861,25 lei/lună sau 34.335,00 lei/an** din prezentul caiet de sarcini, se indexează anual, la **1 ianuarie**, cu indicele de inflaţiei comunicat de Institutul Naţional de Statistică pentru anul precedent.

3.2.8. Preţul chiriei licitat, se va plăti după cum urmează:

a) Plata chiriei se face trimestrial în baza facturii fiscale emise de către proprietar şi se va plăti prin virement în contul proprietarului **RO89 TREZ 3912 1A30 0530 XXXX** deschis la Trezoreria Municipiului Slobozia.
b) Plata facturii se va efectua în termen de 30 zile de la primirea acesteia.
c) Proprietarul va emite factura începând luna predării imobilului către chiriaş.
d) Neplata chiriei în termen de **30** zile de la împlinirea termenului prevăzut în contract, atrage după sine transmiterea către chiriaş a unei somaţii de plată, de către proprietar.
e) Dacă în termen de **15 zile** de la transmiterea somaţiei de plată, chiriaşul nu a efectuat plata, atunci contractul de închiriere este reziliat de drept, fără intervenţia instanţelor judecătoreşti, prezenta clauză echivalând unui pact comisoriu de gradul IV, conform art. 1553 din Codul Civil şi se procedează la revenirea bunurilor imobile la dispoziţia proprietarului fără nicio obligaţie a acestuia faţă de chiriaş.

3.2.9. Natura şi cuantumul garanţiilor solicitate de proprietar

Garanţia de participare – NU se solicită

Garanţia contratului de închiriere - În termen de **30 zile** de la data încheierii contractului de închiriere, chiriaşul va depune cu titlu de garanţie, o sumă reprezentând valoarea **a 2(două) chirii lunare** pentru prelevarea penalităţilor de întârziere şi a sumelor datorate proprietarului de către chiriaş, în baza contractului de închiriere.

Garanţia se constituie în conformitate cu prevederile **art. 334 alin.(5) din OUG 57/2019** – privind Codul Administrativ - *(5) Garanţia este obligatorie şi se stabileşte la nivelul contravalorii a două chirii.*

Garanţia se constituie:
a) virament bancar;
b) instrumente de garantare emise în condiţiile legii, astfel:
- scrisori de garanţie emise de instituţii de credit bancare din România sau din alt stat;
- asigurări de garanţii, emise fie de societăţi de asigurare care deţin autorizaţii de funcţionare emise în România sau într-un alt stat membru al Uniunii Europene şi/sau care sunt înscrise în registrele publicate pe site-ul ASF, după caz, fie de societăţi de asigurare din state terţe prin sucursale autorizate în România de către ASF.

1. Garanţia trebuie să fie irevocabilă şi trebuie să fie constituită în suma şi pentru perioada de valabilitate prevăzute în contractul de închiriere;

2. Instrumentul de garantare trebuie să prevadă că plata garanţiei se va executa necondiţionat, respectiv la prima cerere a proprietarului, pe baza declaraţiei acestuia cu privire la culpa persoanei garantate;

3. Chiriaşul are obligaţia de a reînnoi garanţia dacă această nu acoperă iniţial întreaga perioadă a contractului de închiriere;

4. Garanţia se poate depune şi la Trezoreria Slobozia, prin ordin de plată, în contul proprietarului nr. **IBAN-RO 67TREZ 3915 006X XX00 0121** deschis la Trezoreria Municipiului Slobozia sau la casieria Consiliului Judeţean Ialomiţa;

5. Garanţia se returnează la cererea scrisă a chiriaşului, în termen de **7 zile** de la încetarea contractului de închiriere, dacă aceasta nu a fost utilizată de către proprietar, pentru prelevarea penalităţilor de întârziere şi sumelor datorate proprietarului de către chiriaş, în baza contractului de închiriere.

3.2.10. Condiţiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul închirierii, cum sunt: protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiţii de siguranţă în exploatare, condiţii privind folosirea şi conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea şi punerea în valoare a patrimoniului cultural naţional, după caz, protecţia mediului, protecţia muncii, condiţii impuse de acordurile şi convenţiile internaţionale la care România este parte

Pe durata contractului de închiriere, Chiriaşul va avea obligaţia protejării domeniului privat al Judeţului Ialomiţa şi punerea în valoare a acestuia, precum şi protecţia şi conservarea mediului natural şi construit în conformitate cu reglementările legale în vigoare.

Chiriaşul este obligat ca pe durata exploatării terenului ce face obiectul închirierii să respecte condiţiile privind protecţia muncii.

Chiriaşul se obligă să folosească terenul închiriat cu prudenţa şi diligenţa unui bun proprietar, conform obiectivelor proprietarului, fară a diminua în orice mod potenţialul şi valoarea socio-economică a bunului oferit în închiriere.

Predarea-primirea suprafeţei de teren menţionate mai sus se face pe bază de proces verbal.

În situaţia în care pe parcursul derulării contractului de închiriere, interesul public naţional sau judeţean o impune, prin act adiţional, se va proceda la revenirea parţială sau totală a terenului închiriat cu reducerea corespunzătoare a chiriei viitoare datorată de chiriaş pentru bunul respectiv.

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

3.2.11. Principii pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate privată

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de închiriere de bunuri proprietate privată sunt:

a) transparenţa - punerea la dispoziţie tuturor celor interesaţi a informaţiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate privată;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate privată;

c) proporţionalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară şi corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceloraşi reguli, indiferent de naţionalitatea participanţilor la procedura de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate privată, potrivit condiţiilor prevăzute în acordurile şi convenţiile la care România este parte;

e) libera concurenţă - asigurarea de către autoritatea publică a condiţiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni chiriaş în condiţiile legii, ale convenţiilor şi acordurilor internaţionale la care România este parte.

4. Instrucţiuni privind modul de elaborare şi prezentare a ofertelor

4.1. Reguli privind oferta:

1. Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire. **Ofertele se redactează în limba română;**
2. *Nu pot avea calitatea de ofertant şi sunt excluse de la participarea la şedinţele de licitaţie persoanele fizice sau juridice care au litigii cu autoritatea publică, sau care au debite neonorate, generate de neexecutarea unor obligaţii contractuale către Consiliul Judeţean Ialomiţa;*
3. Ofertele se depun la sediul proprietarului - **Consiliul Judeţean Ialomiţa, Mun. Slobozia, B-dul. Chimiei nr. 21, jud. Ialomiţa** în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează de proprietar, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data şi ora;
4. Oferta va fi depusă în **1 exemplar original,** în două plicuri închise şi sigilate, unul exterior care va conţine documentele prevăzute în instrucţiunile privind modul de elaborare şi prezentare a ofertelor şi unul interior care va conţine oferta propriu-zisă semnată de ofertant. Pe acest plic se va marca - ***Oferta pentru licitaţie "Închirierea unor bunuri imobile din domeniul privat al Judeţului Ialomiţa,*** - Inscripţia "***A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA..... ORA.....";***

a) Denumirea şi adresa proprietarului;
b) Denumirea şi adresa chiriaşului;
c) Alte înscrisuri atrag descalificarea ofertanţilor;
d) În acest plic sunt introduse cele două plicuri cu documentele de calificare şi oferta de preţ;
e) Plicurile interioare sigilate care cuprind formularul de ofertă vor fi introduse în plicul exterior.

5. **Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant;**
6. Oferta este valabilă **60 de zile** de la data limită de depunere a ofertelor stabilită prin anunţul de licitaţie şi este confidenţială până la deschiderea de către comisia de evaluare;
7. Oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de proprietar. Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării şi prezentării ofertei sale;
8. Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitaţiei, este secretă şi se depune în vederea participării la licitaţie;
9. **Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă;**
10. Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii;
11. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.Oferta depusă la o altă adresă a autorităţii contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă;
12. Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această data;
13. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (15) de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi;
14. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitaţiei;

15. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare;
16. În baza procesului-verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmeşte, în termen de **o zi lucrătoare**, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante;
17. În termen de **3 zile lucrătoare** de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii;
18. În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie **nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile,** autoritatea contractantă **este obligată să anuleze procedura** şi să organizeze o nouă licitaţie, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).

4.2. Cerințe privind calificarea ofertanților

La licitaţie pot participa atât persoane fizice, cât şi persoane juridice.
Persoanele fizice sau juridice care au litigii cu autoritatea publică, sau care au debite neonorate, generate de neexecutarea unor obligaţii contractuale către Consiliul Judeţean Ialomiţa, nu au dreptul de a participa la şedinţele de licitaţie.

Ofertanții trebuie să prezinte:

4.2.1. Documente de calificare

1) **ACT CONSTITUTIV** (statut, contract societate, etc., după caz);copie conform cu originalul-pentru persoanele juridice;
2) **CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE – CUI** - conform cu originalul (pentru persoanele juridice);
3) **COPIE ACT DE IDENTITATE** - pentru persoanele fizice;
4) **DECLARATIE DE PARTICIPARE;**
5) **DECLARAŢIE DE ELIGIBILITATE;**
6) **DECLARATIE** privind neîncadrarea în prevederile art. 321 referitor la Reguli privind conflictul de interese din OUG 57/2019;
7) **ÎMPUTERNICIRE;**
8) **CERTIFICAT CONSTATATOR**, valabil emis de Oficiul Registrului Comerţului competent, privind activitatea ofertantului;
9) **DOVADA** achitării obligaţiilor de plată exigibile a **impozitelor şi taxelor locale** - certificate constatatoare de la organele fiscale competente;
10) **DOVADA** achitării obligaţiilor de plată exigibile a **impozitelor şi taxelor către bugetul general consolidat al statului,** - certificate constatatoare de la organele fiscale competente;
11) **INFORMAŢII GENERALE** ofertant.

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

PLICUL INTERIOR:

Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, sediul social al acestuia.

- **FORMULARUL DE OFERTĂ** semnat de ofertant;
- **Program de protecția mediului înconjurător.**

5. Informaţii detaliate şi complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câştigătoare, precum şi ponderea lor

Criterii de Atribuire

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

F1. Nivelul chiriei - 40%----------40 p

Algoritm de calcul: Punctajul pentru factorul de evaluare "Nivelul chiriei " se acordă astfel:

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 x chiria „n"/chiria cea mai mare.

F2. Condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat – Numărul de locuri de muncă create

Algoritm de calcul: Punctajul pentru factorul de evaluare "Condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat – Numărul de locuri de muncă create se acordă astfel:

a) pentru 2 locuri de muncă create se acordă 5 puncte;
b) pentru 3-4 locuri de muncă create se acordă 10 puncte;
c) pentru 5-6 locuri de muncă create se acordă 20 de puncte;
d) pentru 7 sau mai multe locuri de muncă create se acordă 30 puncte.

Notă: Pentru acest factor, ofertanţii vor prezenta declaraţie pe propria răspundere cu numărul de locuri de muncă create într-un interval de maxim 2 ani. Necreerea acestor locuri de muncă în termenul asumat va conduce la o penalizare de 10% pe lună din valoarea chiriei ofertate până la data îndeplinirii declaraţiei asumate.

F.3. Protecţia mediului înconjurător - 30%----------30p

Fiecare ofertant are obligaţia prezentării unui „Program de protecţia mediului înconjurător pentru 30 puncte.

TOTAL _____100 puncte

6. Instrucţiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Proprietarul şi chiriaşul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînţelegere sau dispute care se pot ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

Dacă dupa 30 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, proprietarul şi chiriaşul nu reuşesc să rezolve în mod amiabil o divergenţă contractuală, soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea şi încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate privată, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare. Acţiunea în justiţie se introduce la secţia contencios administrativ în a cărui jurisdicţie se află sediul proprietarului.

Instanţa competentă în soluţionarea litigiilor apărute: Tribunalul Ialomiţa, Slobozia, b-dul. Cosminului, nr. 12, cod postal: 920030, judetul Ialomita, Telefon: 0243/236952, 0243/ 236587 (centrala), Fax: 0243/232266, E-mail: tr-ialomita-pgref@just.ro, infopubil@just.ro.

7. Informaţii referitoare la clauzele contractuale obligatorii

7.1. Informaţii generale

(1) Contractul de închiriere de bunuri proprietate privată trebuie să conţină partea reglementară, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini şi clauzele convenite de părţile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor închirieri prevăzute în caietul de sarcini.
(2) Contractul de închiriere de bunuri proprietate privată va cuprinde drepturile şi obligaţiile proprietarului şi ale chriaşului.
(3) Raporturile contractuale dintre proprietar şi chiriaş se bazează pe principiul echilibrului financiar al închirierii între drepturile care îi sunt acordate proprietarului şi obligaţiile care îi sunt impuse.
(4) Contractul de închiriere de bunuri proprietate privată va cuprinde şi clauze contractuale referitoare la împărţirea responsabilităţilor de mediu între proprietar şi chiriaş.
(5) În contractul de închiriere de bunuri proprietate privată trebuie precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de chiriaş în derularea închirierii, respectiv:
a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit şi libere de orice sarcini proprietarului la încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate privată. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul închirierii, precum şi cele care au rezultat în urma investiţiilor impuse prin caietul de sarcini;
b) bunurile proprii care la încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate privată rămân în proprietatea chiriaşului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparţinut chiriaşului şi au fost utilizate de către acesta pe durata închirierii .
(6) Contractul de închiriere de bunuri proprietate privată va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.
(7) În cazul în care chiriaşul este de o altă naţionalitate sau cetăţenie decât cea română şi dacă părţile consideră necesar, contractul de închiriere de bunuri proprietate privată se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română şi două într-o altă limbă aleasă de acestea.
(8) În situaţia prevăzută la alin. (7) fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română şi un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.
(9) În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.

7.2. Drepturi şi obligaţii

(1) **PROPRIETARUL are următoarele drepturi şi/sau obligaţii:**

a) să predea terenul pe bază de proces-verbal, în termen de **maxim 30 de zile** de la constituirea garanției (*art.343 alin.(4)OUG 57/2019*);

b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispoziţiile contractului de închiriere;

c) să beneficieze de garanţia constituită de titularul dreptului de închiriere, în caz contrar, proprietarul, este obligat să restituie garanţia la încetarea contractului;

d) să îl garanteze pe chiriaş de evicţiune totală sau parţială, precum şi de viciile ascunse ale terenului]nchiriat;

e) să nu ia niciun fel de măsuri în legătură cu exploatarea terenului închiriat, de natură să-1 tulbure pe chiriaş;

f) să controleze oricând modul în care chiriaşul exploatează terenul închiriat.Pe timpul controlului, proprietarul va fi însoţit de chiriaş sau de un împuternicit al acestuia;

g) verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a chiriaşului şi în prezenţa reprezentantului acestuia, cu excepţia cazurilor când chiriaşul îşi dă acordul, în scris, cu privire la verificarea în absenţa sa sau când aceasta are rolul de a constata situaţii de fapt reclamate, în scris, de chiriaş;

h) în caz de tulburări ale terţilor în exploatarea normală a terenului, să acţioneze împreună cu chiriaşul, potrivit legii, pentru încetarea actelor de tulburare;

i) să primească, la încetarea contractului, terenul care a făcut obiectul acestuia;

j) proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementara contractului de închiriere, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local, notificând acest fapt chiriaşului;

k) proprietarul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege şi de prezentul contract;

l) proprietarul este obligat să notifice chiriaşul la apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale;

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

(2) **CHIRIAŞUL are următoarele drepturi şi obligaţii:**

a) de a exploata în mod direct, pe riscul şi pe cheltuiala sa, terenul ce face obiectul contractului de închiriere;

b) să primească terenul închiriat la termen şi în condiţiile stabilite de prezentul contract;

c) să folosească terenul pe care 1-a închiriat în scopul pentru care a fost închiriat, în condiţiile stabilite prin contract;

d) să nu degradeze terenul închiriat;

e) să nu schimbe categoria de folosinţă a terenului închiriat fără acordul scris al proprietarului;

f) să plătească chiria la termenul şi în condiţiile prevăzute în contract;

g) dreptul de a folosi şi de a culege fructele, respectiv productele terenului ce face obiectul închirierii, potrivit naturii bunului şi scopului stabilit de părţi prin contractul de închiriere de bunuri proprietate privată;

h) să constituie garanţia în cuantumul, în forma şi la termenul prevăzut în caietul de sarcini;

i) să ceară acordul proprietarului pentru efectuarea eventualelor investiţii pe teren;

j) să suporte taxele de încheiere, înregistrare şi publicitate a contractului de închiriere;

k) să comunice proprietarului şi să solicite acestuia să intervină în cazurile în care este tulburat de terţi în exploatarea terenului închiriat;

l) să restituie terenul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea avută la data preluării, mai puţin uzura aferentă exploatării normale;

m) are dreptul de preempţiune în cazul înstrăinării prin vânzare de către proprietar a terenului prevăzut prin prezentul contract, care se exercită potrivit art. 1.730 - 1.739 din Codul civil;

n) să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate şi de permanenţă, a terenului care face obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către proprietar;

o) să respecte condiţiile impuse de protecţia mediului;

p) la încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen sau din alte cauze prevăzute în prezentul contract, chiriaşul este obligat să restituie proprietarului, pe bază de proces-verbal de predare-primire, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit şi libere de orice sarcini;

q) în situaţia în care doreşte construirea unor obiective cu caracter provizoriu, este obligat să obţină autorizaţie de construire, conform Legii nr. 169/2026, care să conţină obligatoriu avizul favorabil al proprietarului;

r) în cazul în care chiriaşul sesizează existenţa sau posibilitatea existenţei unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea de exploatare a terenului, va notifica de îndată dar nu mai târziu de 15 zile de la data constatării, în condiţiile contractului de închiriere acest fapt proprietarului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuităţii exploatării terenului;

s) să nu deterioreze sau distrugă construcţiile sau amenajările aflate pe terenul închiriat, şi să execute, ori de câte ori este necesar, reparaţii la aceste bunuri, pe cheltuiala proprie, în vederea bunei funcţionări a acestora;

(3) Neplata chiriei, precum şi orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligaţiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul proprietarului, la reţinerea contravalorii acesteia din garanţie. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanţia.

7.3. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere

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

7.4. Rezilierea contractului

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

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

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

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

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

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

8. DRAFT

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

I. Părţile contractante

Judeţul Ialomiţa, cu sediul în municipiul Slobozia, B-dl Chimiei nr.21, cod 920032, tel. 0243/230200, Cod fiscal 4231776, cont **RO**_____, deschis la Trezoreria Municipiului Slobozia, reprezentat prin domnul **PAVEL MARIAN - PREŞEDINTE** al Consiliului Judeţean Ialomiţa, în calitate de **PROPRIETAR**, pe de o parte,

Şi

_____, cu sediul în _____, str._____, nr.__, jud._____ cod._____, C.I.F./C.U.I nr._____ număr de ordine la Registrul Comerţului _____, cont RO_____, deschis la _____, telefon/fax_____, În calitate de **CHIRIAŞ** (*persoană juridică*) pe de altă parte,

Sau

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

La data de ___.___.2026 la sediul proprietarului în temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului Judeţean Ialomiţa ***nr.***_____, s-a încheiat prezentul Contract de închiriere.

II. Obiectul contractului de închiriere

Art. 1 (1) Obiectul contractului de închiriere este predarea de către proprietar şi preluarea în scopul folosirii de către chiriaş a terenului din categoria curți-construcții în suprafață de 6.041 mp, identificat în CF. nr. 41262 Slobozia, situat în șos. Brăilei nr. 25K, ce face parte din domeniul privat al județului Ialomița.

(2) Terenul figurează în inventarul bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al județului Ialomița în Anexa 1, poziția 51 sub denumirea de „teren" număr de inventar – 1000000718, valoare de inventar 858.375,56 lei, categoria de folosință – curți-construcții.

(3) Nu face obiectul închirierii construcția independentă realizată suprateran de pe acest teren – Calea ferată industrială – aceasta fiind dezafectată, nefuncțională și aflată într-o stare avansată de degradare.

(4) Terenul închiriat va fi folosit de către chiriaș în scopul realizării investițiilor de interes economic. conform ofertei depuse la licitația din data de _____

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

a) **Bunurile de retur**: constând din terenul descris la art. 1;

b) **Bunurile de preluare**: bunurile utilizate de către chiriaş pe perioada închirierii, care nu sunt bunuri de retur, dar pentru care proprietarul îşi exprimă intenţia de a le cumpăra la încetarea închirierii, dacă este cazul;

c) **Bunurile proprii**: bunuri utilizate pe durata închirierii de chiriaş ce sunt şi rămân proprietatea acestuia la încetarea contractului, dacă nu sunt fructe industriale sau nu fac obiectul intenţiei proprietarului de a le achiziţiona ca bunuri de preluare.

(6) La încetarea contractului de închiriere, din orice cauză chiriaşul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, terenul închiriat.

(7) La încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere terenul ce a fost utilizat de chiriaş în derularea contractului va fi repartizat după cum urmează:

- bunurile de retur, aşa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, se vor întoarce în posesia proprietarului, gratuit şi libere de orice sarcini;
- bunurile de preluare, aşa cum au fost stabilite în caietul de sarcini vor fi dobândite de proprietar de la chiriaş contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părţi şi însuşită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent;
- bunurile proprii, aşa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, vor rămâne în proprietatea şi posesia chiriaşului.

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

(2) Predarea-primirea terenului ce face obiectul închirierii se va efectua în termen de maxim **30 zile** de la constituirea garanţie, şi va fi consemnată într-un proces-verbal încheiat între părţi care devine anexă la contract.

III. Termenul

Art. 3 (1) Durata închirieri este de **10 ani** de la data semnării contractului de închiriere de către ambele părți și constituirea garanției.

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

(3) Contractul de închiriere poate fi prelungit pe o perioadă egală cu jumătate din durata sa inițială, prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, în urma adoptării unei Hotărâri de Consiliu Județean, în urma unei solicitări a chiriașului depusă ***cu minim 3 luni*** *înainte de expirarea contractului de închiriere.*

(4) Cesiunea contractului de închiriere sau subînchirierea lui sunt interzise.

IV. Chiria

Art. 4 (1) Nivelul chiriei este de _____**. lei/lună** aşa cum a fost specificat în oferta de preţ, iar valoarea totală a chiriei este de _____ **lei/an**.

(2) Chiria se indexează anual, la **1 ianuarie**, cu indicele de inflaţie comunicat de Institutul Naţional de Statistică pentru anul precedent.

V. Plata chiriei

Art. 5 Plata chiriei se face trimestrial în baza facturii fiscale emise de către proprietar şi se va plăti prin virement în contul proprietarului _____ deschis la Trezoreria Municipiului Slobozia.

a) Plata facturii se va efectua în termen de **30 zile** de la primirea acesteia.
b) Proprietarul va emite factura începând cu luna predării imobilului către chiriaş.

c) 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.

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

VI. Documentele contractului:

Art. 6 (1) Documentele contractului sunt:

- Oferta de preț parte integrantă din prezentul contract;
- Caietul de sarcini al licitației de închiriere;
- Procesul verbal de predare – primire a terenului închiriat;
- Dovada constituirii garanției.

VII. Drepturile și obligațiile părților

Art. 7.1 Drepturile și obligațiile proprietarului:

a) să predea terenul pe bază de proces-verbal, în termen de **maxim 30 de zile** de la constituirea garanției (*art.343 alin.(4)OUG 57/2019*);

b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere, în caz contrar, proprietarul, este obligat să restituie garanția la încetarea contractului;

d) să îl garanteze pe chiriaș de evicțiune totală sau parțială, precum și de viciile ascunse ale terenului]nchiriat;

e) să nu ia niciun fel de măsuri în legătură cu exploatarea terenului închiriat, de natură să-l tulbure pe chiriaș;

f) să controleze oricând modul în care chiriașul exploatează terenul închiriat.Pe timpul controlului, proprietarul va fi însoțit de chiriaș sau de un împuternicit al acestuia;

g) verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a chiriașului și în prezența reprezentantului acestuia, cu excepția cazurilor când chiriașul își dă acordul, în scris, cu privire la verificarea în absența sa sau când aceasta are rolul de a constata situații de fapt reclamate, în scris, de chiriaș;

h) în caz de tulburări ale terților în exploatarea normală a terenului, să acționeze împreună cu chiriașul, potrivit legii, pentru încetarea actelor de tulburare;

i) să primească, la încetarea contractului, terenul care a făcut obiectul acestuia;

j) proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementara contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local, notificând acest fapt chiriașului;

k) proprietarul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract;

l) proprietarul este obligat să notifice chiriașul la apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale;

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

Art. 7.2 Drepturile și obligațiile chiriașului:

(2) **CHIRIAȘUL are următoarele drepturi și obligații:**

t) de a exploata în mod direct, pe riscul și pe cheltuiala sa, terenul ce face obiectul contractului de închiriere;

u) să primească terenul închiriat la termen şi în condiţiile stabilite de prezentul contract;

v) să folosească terenul pe care l-a închiriat în scopul pentru care a fost închiriat, în condiţiile stabilite prin contract;

w) să nu degradeze terenul închiriat;

x) să nu schimbe categoria de folosinţă a terenului închiriat fără acordul scris al proprietarului;

y) să plătească chiria la termenul şi în condiţiile prevăzute în contract;

z) dreptul de a folosi şi de a culege fructele, respectiv productele terenului ce face obiectul închirierii, potrivit naturii bunului şi scopului stabilit de părţi prin contractul de închiriere de bunuri proprietate privată;

aa) să constituie garanţia în cuantumul, în forma şi la termenul prevăzut în caietul de sarcini;

bb) să ceară acordul proprietarului pentru efectuarea eventualelor investiţii pe teren;

cc) să suporte taxele de încheiere, înregistrare şi publicitate a contractului de închiriere;

dd) să comunice proprietarului şi să solicite acestuia să intervină în cazurile în care este tulburat de terţi în exploatarea terenului închiriat;

ee) să restituie terenul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea avută la data preluării, mai puţin uzura aferentă exploatării normale;

ff) are dreptul de preempţiune în cazul înstrăinării prin vânzare de către proprietar a terenului prevăzut prin prezentul contract, care se exercită potrivit art. 1.730 - 1.739 din Codul civil;

gg) să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate şi de permanenţă, a terenului care face obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către proprietar;

hh) să respecte condiţiile impuse de protecţia mediului;

ii) la încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen sau din alte cauze prevăzute în prezentul contract, chiriaşul este obligat să restituie proprietarului, pe bază de proces-verbal de predare-primire, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit şi libere de orice sarcini;

jj) în situaţia în care doreşte construirea unor obiective cu caracter provizoriu, este obligat să obţină autorizaţie de construire, conform Legii nr. 169/2026, care să conţină obligatoriu avizul favorabil al proprietarului;

kk) în cazul în care chiriaşul sesizează existenţa sau posibilitatea existenţei unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea de exploatare a terenului, va notifica de îndată dar nu mai târziu de 15 zile de la data constatării, în condiţiile contractului de închiriere acest fapt proprietarului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuităţii exploatării terenului;

ll) să nu deterioreze sau distrugă construcţiile sau amenajările aflate pe terenul închiriat, şi să execute, ori de câte ori este necesar, reparaţii la aceste bunuri, pe cheltuiala proprie, în vederea bunei funcţionări a acestora;

(3) Neplata chiriei, precum şi orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligaţiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul proprietarului, la reţinerea contravalorii acesteia din garanţie. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanţia.

VIII. Garanţii

Art. 8.1.(1) În termen de **30 zile** de la data încheierii contractului de închiriere, chiriaşul va depune cu titlu de garanţie, o sumă reprezentând valoarea **a 2(două) chirii lunare** pentru prelevarea penalităţilor de întârziere şi a sumelor datorate proprietarului de către chiriaş, în baza contractului de închiriere.

(2) Garanţia se constituie în conformitate cu prevederile **art. 334 alin. (5) din OUG 57/2019** – privind Codul Administrativ - *(5) Garanţia este obligatorie şi se stabileşte la nivelul contravalorii a două chirii.*

(3) Chiriaşul se obligă să constituie în favoarea proprietarului o garanţie irevocabilă în cuantum de _____ lei.

Art. 8.2. Garanţia se constituie:

a) virament bancar;

b) instrumente de garantare emise în condiţiile legii, astfel:

- scrisori de garanţie emise de instituţii de credit bancare din România sau din alt stat;
- asigurări de garanţii, emise fie de societăţi de asigurare care deţin autorizaţii de funcţionare emise în România sau într-un alt stat membru al Uniunii Europene şi/sau care sunt înscrise în registrele publicate pe site-ul ASF, după caz, fie de societăţi de asigurare din state terţe prin sucursale autorizate în România de către ASF.

Art.8.3 Garanţia este constituită pentru o perioadă de valabilitate egală cu durata prezentului contract de închiriere, respectiv de la data de _____ până la data de _____.

Art.8.4 Chiriaşul are obligaţia de a menţine garanţia în stare valabilă şi irevocabilă pe toată durata de derulare a contractului, inclusiv în cazul prelungirii acestuia prin act adiţional.

Art.8.5 Instrumentul de garantare trebuie să prevadă că plata garanţiei se va executa necondiţionat, respectiv la prima cerere a proprietarului, pe baza declaraţiei acestuia cu privire la culpa persoanei garantate

Art.8.6 Chiriaşul are obligaţia de a reînnoi garanţia dacă aceasta nu acoperă iniţial întreaga perioadă a contractului de închiriere.

Art.8.7 Garanţia se poate depune şi la Trezoreria Slobozia, prin ordin de plată, în contul proprietarului nr. **IBAN-RO 67TREZ 3915 006X XX00 0121** deschis la Trezoreria Municipiului Slobozia sau la casieria Consiliului Judeţean Ialomiţa.

Art.8.8 Garanţia se returnează la cererea scrisă a chiriaşului, în termen de **7 zile** de la încetarea contractului de închiriere, dacă aceasta nu a fost utilizată de către proprietar, pentru prelevarea penalităţilor de întârziere şi sumelor datorate proprietarului de către chiriaş, în baza contractului de închiriere.

IX. Încetarea contractului de închiriere

Art.9.1 Prezentul contract de închiriere încetează prin :

a) Înţelegerea părţilor, pentru motive întemeiate, verificate şi acceptate de proprietar, sub condiţia achitării de către chiriaş a chiriei şi a altor obligaţii izvorâte din contract;

b) La expirarea duratei din contract;

c) În cazul imposibilităţii obiective a chiriaşului de a exploata terenul închiriat prin renunţare, fără plata unei despăgubiri;

d) Prin decesul chiriaşului, ori dizolvarea, lichidarea ori falimentul persoanei juridice respective.

Art.9.2 Rezilierea contractului intervine:

(1) În cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către chiriaş, prin rezilierea unilaterală de către proprietar, cu plata de despăgubiri în sarcina chiriaşului, constând în chiria pe un an sau pentru restul de chirie, dacă valabilitatea contractului la acel moment este mai mică de 1 an, şi a eventualelor penalităţi de întârziere aferente în sarcina chiriaşului cu o notificare prealabilă de **15 zile;**

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

(3) În cazul în care chiriaşul nu exploatează terenul în scopul în care a fost închiriat, cu obligaţia pentru chiriaş de a plăti chiria pentru anul calendaristic, respectiv în care are loc rezilierea contractului;

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

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

(6) La încetarea contractului de închiriere, chiriașul este obligat să restituie în deplină proprietate, liber de orice sarcină, terenul închiriat.

X. Clauze contractuale referitoare la obligatiile de mediu între Proprietar și chiriaș

Art.10 Chiriașul trebuie să folosească terenul în conformitate cu normele de mediu impuse de legislația în vigoare, acesta fiind singurul responsabil pentru orice daună produsă terților sau pentru nerespectarea normelor în această materie.

XI. Răspunderea contractuală

Art.11.1 Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.
Art.11.2 Pentru nerespectarea obligației impusă de art.5 alin.(1) din prezentul contract, chirișul va plăti penalizări de întârziere, de la scadență până în momentul plății, în cuantum de **0,15 %** pentru fiecare zi de întârziere, stabilite în conformitate cu prevederile art.1535 alin. (1), din Legea nr. 287/2009, privind Codul Civil.
Art.11.3 Nerespectarea prevederilor contractuale în mod culpabil, dă dreptul proprietarului, în condițiile art. 1553 alin (2) partea finală din Codul Civil, să rezilieze de drept contractul, fără altă formalitate și fără intervenția instanțelor de judecată.

XII. Definiții

Art.12.1 Forța majoră - (art. 1351, alin.(2) Cod Civil) – este orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil.
(1) Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.
(2) Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.
(3) Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor. Forța majoră trebuie recunoscută de o autoritate competentă.
(4) Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de **30 de zile,** fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretindă celeilalte daune-interese.
Art.12.2 Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

XIII. Litigii

Art.13.1 Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere se realizează potrivit prevederilor Codului Civil.
Art.13.2 Proprietarul și chiriașul vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin negociere, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.
Art.13.3 Dacă, după **30 de zile** de la începerea acestor negocieri, proprietarul și chiriașul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa

să se soluţioneze de către instanţele judecătoreşti competente de la domiciliul proprietarului, potrivit dreptului comun.

XIV. Alte clauze

Art. 14 Contractul de închiriere poate înceta înainte de termen, în cazul în care interesul național sau județean o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, constând în chiria pe un an sau pentru restul de chirie , dacă valabilitatea contractului la acel moment este mai mică de 1 an. în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată de la sediul proprietarului.

Încheiat astăzi, _____202__, în 2 (două) exemplare originale, dintre care unul la proprietar și unul la chiriaș.

PROPRIETAR, **CHIRIAȘ,**

Formular nr. 1

Ofertant

_____

(denumire/numele)

DECLARATIE DE PARTICIPARE

pentru procedura de licitatie în vederea închirierii
bunuri imobile proprietatea privată a Județului Ialomița

Către,

_____

Urmare a anunţului publicat în _____, în data de _____

Prin prezenta,

Noi, _____

(denumirea ofertantului)

Ne manifestăm intenţia fermă de participare la licitaţia publică pentru *Închirierea bunuri imobile proprietatea privată a Județului Ialomița* organizată în şedinţa publică la data de _____ de Consiliul Județean Ialomița.

Am luat la cunoştinţă de condiţiile de participare la licitaţie, condiţiile respingerii candidaturii, condiţiile de pierdere a garanţiei de participare la licitaţie, prevăzute în documentaţia de atribuire şi ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condiţiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă **60 de zile** de la data deschiderii şedinţei publice de prezentare a ofertelor.

La locul, data şi ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea şedinţei publice de prezentare a ofertelor, din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____

Semnătură Ofertant

_____

L.S

Formular nr. 2

Ofertant

_____

(denumire/numele)

DECLARAŢIE DE ELIGIBILITATE

Subsemnatul/a _____, având funcţia de _____ în calitate de reprezentant al Ofertantului _____ cu sediul în _____,

Declar pe propria răspundere, sub sanţiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că nu ne aflăm în nici una dintre următoarele situaţii:

a) **NU** sunt declarat, conform legii în stare de incapacitate de plată;
b) **NU** plăţile/conturile îmi sunt blocate conform unei hotărâri judecătoreşti;
c) **NU** mă fac vinovat de declaraţii inexacte, cu rea-credinţă, cu privire la informaţiile solicitate de Proprietar, în vederea selectării Chiriaşului;
d) **NU** am încălcat în mod grav, cu rea-credinţă, prevederile unui alt contract de închiriere bunuri proprietate privată sau publică.

Nume:	
Semnătura:	
Data:	

Formular nr. 3

Ofertant

_____

(denumire/numele)

DECLARAȚIE
privind neîncadrarea în prevederile
art. 321 referitor la Reguli privind conflictul de interese
din OUG 57/2019

Subsemnatul/a_____,reprezentant legal/împuternicit al _____

(*denumirea/numele si sediul/adresă operatorului economic*)

în calitate de ofertant la procedura de atribuire a contractului de *Închirierea bunuri imobile proprietatea privată a Județului Ialomița,* declar pe proprie răspundere sub sancţiunea excluderii de la procedura de atribuire si sub sancţiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că nu mă aflu în situaţii potenţial generatoare de conflict de interese sau orice situaţii care ar putea duce la apariţia unui conflict de interese în sensul art. 321 din OUG 57/2019, cum ar fi următoarele:

1.Participarea directă în procesul de verificare/evaluare a ofertelor.

2. Participarea în procesul de verificare/evaluare a ofertelor a următoarelor persoane:

a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv inclusiv cu ofertantul;

b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al ofertantului;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al ofertantului sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al ofertantului;

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

3. Nominalizarea pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul Proprietarului.

4. Implicarea în elaborarea documentaţiei de atribuire de natură a defavoriza concurenţa.

În sensul celor de mai sus, am depus Certificat constatator eliberat de Ministerul Justiţiei - Oficiul Registrului Comerţului (sau echivalent în cazul persoanelor juridice străine) sau extras din Registrul acţionarilor, certificate de administrator, în cazul societăților pe acțiuni, din care să rezulte că nu avem acţionari persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv sau care se află în relaţii comerciale cu persoanele menţionate mai sus.

Data: **Semnătură Ofertant**

Anexa.1

la Formularul. 3

PERSOANELE CU FUNCTIE DE DECIZIE

1. Marian PAVEL – Presedinte;
2. Mihai NEACȘU - Vicepresedinte;
3. Emil-Catalin GRIGORE – Vicepresedinte;
4. Adrian Robert IONESCU – Secretar al Judetului;
5. Iulian - Grigorin DOGARU - Director Executiv DJAPL;
6. Nicolae Cristian RÂUREANU – Director Executiv Adj. DJAPL;
7. Ana-Maria HAIMANA–Consilier Juridic - DJAPL;
8. Gabriela – Virginia TEODORESCU – Șef serviciu juridic DJAPL;
9. Ramona NOVAC- Consilier Juridic DJAPL;
10. Liliana ION - Consilier Juridic DJAPL;
11. Cosmina Ștefania DOROBĂȚ - Consilier Juridic DJAPL;
12. Mihaela MOROIANU - Director Executiv- DBF;
13. Silvia –Petruta DIMACHE – Șef serviciu - DBF;
14. Tanusa NASTASE – Consilier DBF;
15. Ana-Maria Cristina PETRE - Consilier - DBF;
16. Gheorghe PROCA - Director Executiv – DAP;
17. Alina NUCĂ - Director Executiv Adjunct– DAP;
18. Mirela-Genina PREDA – Șef serviciu -DAP;
19. Geanina-Diana CIORANU -Consilier – DAP;
20. Carmen PAMBLICĂ-Consilier Juridic – DAP;
21. Silvia-Luminița STOIAN- Consilier achiziții publice DAP;
22. Cosmin-Mihai NEGOI- Consilier achiziții publice DAP;

OFERTANT

_____

(semnătură autorizată)

L.S.

Formular nr. 4

Ofertant

_____

(denumire/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către:

CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMIȚA -

Slobozia, B-dul. Chimiei, nr.21, jud. Ialomița

Examinând documentaţia ,_____ ne oferim ca, în

(*numele ofertantului*)

conformitate cu prevederile şi cerinţele cuprinse în documentaţia de atribuire, să închiriem la preţul de _____ lei/lună (_____) :

(*cifre cu 2 zecimale*) (*litere*)

Terenul din categoria curți-construcții în suprafață de 6.041 mp, identificat în CF. nr. 41262 Slobozia, situat în șos. Brăilei nr. 25K ce aparține domeniului privat al județului Ialomița, figurând în inventarul bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al județului Ialomița în Anexa 1, poziția 51 sub denumirea de „teren" număr de inventar – 1000000718, valoare de inventar 858.375,56 lei.

Ne angajăm să menţinem această ofertă valabilă pentru o durată de **60 (șaizeci)** zile, de la data depunerii ofertei şi ea va rămâne obligatorie pentru noi şi poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate

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

Am înţeles şi consimţim că, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câştigătoare, să constituim cu titlu de garanţia o suma în conformitate cu prevederile din documentaţia de atribuire.

Data _____/_____/202__ **Semnătură ofertant**

_____

Formular nr. 5

Ofertant

_____

(denumire/numele)

INFORMATII GENERALE

Adresa sediului central:_____

Telefon:_____

Fax:_____

E-mail: _____

Certificatul de inmatriculare/inregistrare_____

(numarul, data si locul de inmatriculare/inregistare)

Obiectul de activitate _____

(in conformitate cu prevederile din statutul propriu)

C.U.I./C.I.F._____

Cont de Trezorerie _____

Cont Bancar _____

Persoană de decizie :_____

(Nume ,prenume, funcția)

Ofertant,

_____

(semnatură autorizată)

CONSILIUL JUDEŢEAN IALOMIŢA
B-dul Chimiei, Nr. 21, Municipiul Slobozia, Judeţul Ialomiţa
Tel.: 0243 230 200
www.cjialomita.ro
E-mail: contact@cjialomita.ro

PREȘEDINTE

NR. 18510/ 20.10.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 6.041 mp, aflat în proprietatea privată a județului Ialomița

Prin proiectul de hotărâre supus dezbaterii se propune spre aprobare proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 6.041 mp, aflat în proprietatea privată a județului Ialomița.

Conform prevederilor art. 173 alin. (1) lit. c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, consiliul județean îndeplinește atribuții privind administrarea domeniului public și privat al județului.

Conform art. 362 alin (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, bunurile proprietate privată a unităților administrativ – teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.

Terenul în suprafață de 6.041 mp ce va fi închiriat se află în domeniul privat al județului Ialomița fiind înregistrat la poziția 51 – Slobozia - teren, din anexa nr. 1 a Hotărârii Consiliului Județean Ialomița nr. 177 din 20.07.2023 privind însușirea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al județului Ialomița, cu modificările și completările ulterioare.

Scopul proiectului de hotărâre este acela de valorificare a bunurilor aparținând domeniului privat al județului Ialomița și atragerea de fonduri la bugetul județului.

Comisia de evaluare a ofertelor va fi numită prin dispoziție a președintelui Consiliului Județean Ialomița în conformitate cu prevederile art. 338 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În raportul direcției de specialitate sunt detaliate toate aspectele care susțin adoptarea proiectului de hotărâre.

În temeiul art. 173 alin (4) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, consiliul județean hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate privată a județului.

Constatând că sunt îndeplinite condiţiile de necesitate şi oportunitate, propun Consiliului Judeţean Ialomiţa adoptarea hotărârii în forma şi conţinutul prezentate în proiect.

PREȘEDINTE
MARIAN PAVEL

Redactat,
Cristian Râureanu

CONSILIUL JUDEŢEAN
IALOMIŢA

B-dul Chimiei, Nr. 21,
Municipiul Slobozia
Județul Ialomița

Tel.: 0243 230 200

www.cjialomita.ro
E-mail: contact@cjialomita.ro

NR 18522/20.10.2026

RAPORT
la proiectul de hotărâre a Consiliului Județean Ialomița privind închirierea prin licitație publică a suprafaței de 6.041 mp, teren proprietatea privată a județului Ialomița

În aplicarea prevederilor art. 136 alin. (3) lit. a coroborat cu art. 182 alin. (4) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ,

Având în vedere că:

La data de 12.01.2026 la Consiliul Județean Ialomița a fost înregistrată cu nr. 232 o solicitare privind închirierea unui teren în suprafață de 6.041 mp, categoria de folosință curți-construcții, pentru a fi utilizat în investiții de interes economic.

Terenul solicitat pentru a fi închiriat, în suprafață de 6.041 mp, este identificat în CF. nr. 41262 Slobozia, situat în șos. Brăilei nr. 25K, și face parte din domeniul privat al județului Ialomița.

Imobilul propus a fi închiriat figurează în inventarul bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al județului Ialomița în Anexa 1, poziția 51 (Hotărârea Consiliului Județean Ialomița nr. 177/20.07.2023, completată prin Hotărârea Consiliului Județean Ialomița nr. 12/29.01.2025) sub denumirea de „teren" număr de inventar – 1000000718, valoare de inventar 858.375,56 lei, categoria de folosință – curți-construcții.

Acesta a intrat în patrimoniul Consiliului Județean Ialomița prin cumpărare de la Societatea Drumuri și Poduri SA, prin intermediul Biroului Executorului Judecătoresc, conform actului de adjudecare nr. 36/5 din 23.12.2024, odată cu calea ferată industrială, construcție independentă realizată suprateran, în lungime de 325 m.

Valoarea de inventar a bunurilor mai sus menționate reiese din actul de adjudecare nr. 36/5 din 23.12.2024.

Nu va face obiectul închirierii construcția independentă realizată suprateran de pe acest teren – Calea ferată industrială – aceasta fiind dezafectată, nefuncțională și aflată într-o stare avansată de degradare.

Locația terenului nu este racordată nici la instalația de apă și canal și nici la instalația electrică stradală.

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

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

Întrucât la această dată Consiliul Județean Ialomița nu are programate investiții pentru terenul propus spre închiriere, fiind neexploatat, neîntreținut și acoperit de vegetație necontrolată, se propune scoaterea acestuia la licitație publică, în vederea închirierii, organizată cu respectarea dispozitiilor legale în domeniu.

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

Durata propusă pentru închiriere este de **10 ani cu posibilitatea** *prelungirii pe o perioadă egală cu jumătate din durata sa inițială, prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, în urma adoptării unei Hotărâri de Consiliu Județean, în urma unei solicitări a chiriașului depusă* ***cu minim 3 luni*** *înainte de expirarea contractului de închiriere.*

Președintele Consiliului Județean Ialomița a aprobat referatul nr. 17669/08.10.2026 cu privire la inițierea Licitației, în vederea închirierii terenului în suprafață de 6.041 mp, proprietatea privată a județului Ialomița cu datele de identificare din prezentul raport.

Chiria minimă se propune a se stabili în conformitate cu prevederile art. 322 din Legea nr. 169/2026 care specifică *„limita minima a redeventei se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti, a consiliului local sau prin hotarare a Guvernului, initiata de autoritatea sau institutia publica centrala care detine calitatea de administrator al terenului ce face obiectul concesiunii, dupa caz, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente."*

Plecând de la valoarea de inventar a terenului, stabilită conform actului de adjudecare la 858.375,56 lei, și aplicând formula legală de mai sus, propunem ca prețul minim de pornire al licitației să fie de 2.861,25 lei/lună sau 34.335,00 lei/an, și să se indexeaze anual, la 1 ianuarie, cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul precedent.

Plata chiriei să se face trimestrial, în baza facturii fiscale emise de către proprietar, în termen de 30 zile de la primirea acesteia, prin virement în contul proprietarului.

Proprietarul va emite factura începând cu luna predării imobilului către chiriaș.

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

Dacă în termen de 15 zile de la transmiterea somației de plată, chiriașul nu va efectua plata, atunci contractul de închiriere va fi reziliat de drept, fără intervenția instanțelor judecătorești, această clauză echivalând unui pact comisoriu de gradul IV, conform art. 1553 din Codul Civil și se va proceda la revenirea terenului la dispoziția proprietarului fără nicio obligație a acestuia față de chiriaș.

Criteriile de Atribuire propuse, au fost stabilite conform prevederilor art. 318 din OUG. 57/2019 privind Codul Administrativ, astfel:

F1. Nivelul chiriei - 40%----------40 p

Algoritm de calcul: Punctajul pentru factorul de evaluare "Nivelul chiriei " se acordă astfel:

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 x chiria „n"/chiria cea mai mare.

F2. Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – Numărul de locuri de muncă create - 30%----------30 p

Algoritm de calcul: Punctajul pentru factorul de evaluare "Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – Numărul de locuri de muncă create se acordă astfel:

a) pentru 2 locuri de muncă create se acordă 5 puncte;

b) pentru 3-4 locuri de muncă create se acordă 10 puncte;

c) pentru 5-6 locuri de muncă create se acordă 20 de puncte;

d) pentru 7 sau mai multe locuri de muncă create se acordă 30 puncte.

Notă: Pentru acest factor, ofertanții vor prezenta declarație pe propria răspundere cu numărul de locuri de muncă create într-un interval de maxim 2 ani. Necreerea acestor locuri de muncă în termenul asumat va conduce la o penalizare de 10% pe lună din valoarea chiriei ofertate până la data îndeplinirii declarației asumate.

F.3. Protecția mediului înconjurător - 30%----------30p

Fiecare ofertant are obligația prezentării unui „Program de protecția mediului înconjurător pentru 30 puncte.

TOTAL _____100 puncte

Comisia de evaluare a ofertelor pentru atribuirea contractului de închirire va fi desemnată prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Ialomița în conformitate cu prevederile art. 338 din OUG. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Comisia de evaluare a ofertelor va îndeplini atribuțiile și își va desfășura activitatea în conformitate cu prevederile art. 317 din OUG. 57/2019 - privind Codul Administrativ.

Față de cele de mai sus, propunem dezbaterea proiectului de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a suprafației de 6.041 mp, teren proprietatea privată a județului Ialomița și aprobarea acestuia în forma și conținutul prezentate în proiect.

Director executiv,
Gheorghe Proca