

UAT COMUNA COSTULENI  
NR: 1154/24.02.2022

ANUNT DE PARTICIPARE LA LICITATIE DESCHISĂ PENTRU CONSTITUIREA DREPTULUI DE  
SUPREFICIE CU TITLU ONEROS ASUPRA A DOUĂ TERENURI AFLATE ÎN DOMENIUL PRIVAT  
AL COMUNEI COSTULENI, JUDEȚUL IAȘI

1. Informații generale privind autoritatea contractantă, în special denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, numărul de telefon, fax și/sau adresa de e-mail, persoană de contact: UAT Comuna Costuleni, CIF 4540631, cu sediul în localitatea Costuleni, str. Principală, nr 149, jud Iași, e-mail: [primariacostuleni@yahoo.com](mailto:primariacostuleni@yahoo.com), tel/fax 0232291600, consilier juridic Luminița Arusandei
2. Informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat: teren în suprafață de 4285 mp situat în T166/1, P 5018/1/1/1, nr cadastral 63222 și teren în suprafață de 4239 mp situat în T166/1, P 5018/1/1/3 nr cadastral 63225 din extravilanul comunei Costuleni, județul Iași, în vederea acordării dreptului de suprafață, conform HCL nr 13 din data de 24/02/2022 și O.U.G. nr. 57/2019.
3. Informații privind documentația de atribuire: se regăsesc în caietul de sarcini
- 3.1. Modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire: de la sediul UAT Comuna Costuleni
- 3.2. Denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul instituției de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire: Compartimentul taxe și impozite din cadrul Primăriei Costuleni, str Principală, nr 149, jud. Iași, tel/fax 0232291600
- 3.3. Costul și condițiile de plată pentru obținerea acestui exemplar, unde este cazul, potrivit prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ: 5 lei, se achita numerar la caseria instituției
- 3.4. Data-limita pentru solicitarea clarificarilor: 16/03/2022, ora 10.00
4. Informații privind ofertele:
- 4.1. Data-limita de depunere a ofertelor: 21/03/2022, ora 10.00
- 4.2. Adresa la care trebuie depuse ofertele: sediul Primăriei Costuleni, str Principală, nr 149 jud Iași.
- 4.3. Numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă: 1 exemplar
5. Data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor: 21/03/2022, ora 12.00 la sediul primăriei comunei Costuleni
6. Denumirea, adresa, numărul de telefon și/sau adresa de e-mail ale instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței: Tribunalul Iași – secția de contencios administrativ cu sediul în mun. Iași, str Elena Doamna, nr 1A, tel: 0332403642, e-mail: [tr-iasi-reg@just.ro](mailto:tr-iasi-reg@just.ro);
7. Data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării: 24/02/2022.



CONSILIER JURIDIC,  
LUMINIȚA ARUȘANDEI



ANEXA NR. LA HCL NR. 13 DIN 24.02.2022

### DOCUMENTAȚIE DE LICITAȚIE

Pentru constituirea dreptului de supreficie cu titlu oneros asupra a două terenuri aflate în domeniul privat al comunei Costuleni, județul Iași

Adresa/nr cadastral	Suprafață în mp
T166/1, P 5018/1/1/1 63222	4285
T166/1, P 5018/1/1/3 63225	4239

LICITAȚIE  
LISTA DOCUMENTAȚIEI DE LICITAȚIE

Cap. I -Informații generale privind titlarul dreptului de proprietate,

Cap.II- Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii,

Cap. III –Caietul de sarcini,

Cap. IV –Formular de ofertă,

Cap. V –Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor,

Cap. VI –Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor,

Cap. VII –Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac,

Cap.VIII –Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii,

## CAP I

### **Informații generale privind titularul dreptului de proprietate**

Organizatorul licitației este UAT Comuna Costuleni, CUI 4540631, cu sediul în loc Costuleni, str Principală, nr 149, jud Iași, tele/fax 0232291600, e-mail: [primariacostuleni@yahoo.com](mailto:primariacostuleni@yahoo.com). Terenul este proprietate privată a Comunei Costuleni și este administrat de aceasta.

Licitatia se organizează în conformitate cu prevederile O.U.G nr.57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, licitație publică în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra a două terenuri aflate în proprietatea comunei Costuleni, jud Iași.

## Cap. II

### **Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii, Condiții de eligibilitate**

La licitația pentru constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra celor două terenuri, conform tabelului de mai sus, se pot înscrie persoane fizice și persoane juridice române sau străine care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

-au plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare,

-au depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de licitație, în termenii prevăzuți în documentația de licitație,

-au îndeplinit la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local,

-nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare și care pot demonstra prin documente de eligibilitate că posedă potențial financiar necesar respectării tuturor obligațiilor de investiții ce decurg din caietul de sarcini după cum urmează:

a)-fișa cu informații privind ofertantul,

b)-declarație de participare semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări,

c)-copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe Certificatul de Înregistrare Fiscală,

d)-dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul central și local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent,

e)-împuternicire de participare pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, dacă este cazul,

f)-copie după dovada cumpărării documentației de atribuire(chitanța),

g)-copie după dovada achitării taxei de participare la licitație(chitanța),

h)-copie după dovada achitării garanției de participare la licitație(chitanța, filă CEC,Ordin de plată).

Licitația se va desfășura în data de 21.03.2022, ora 12.00 conform anunțului, la sediul Primăriei comunei Costuleni, județul Iași.

## **CAP.III**

### **CAIET DE SARCINI**

#### **CAPITOLUL I. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate**

Prezentul Caiet de Sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitații având ca obiect constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra celor două terenuri, conform tabelului de mai sus. Organizatorul licitației este UAT Comuna Costuleni, cu sediul în loc Costuleni, str Principală, nr 149, jud Iași, tele/fax 0232291600, e-mail: [primariacostuleni@yahoo.com](mailto:primariacostuleni@yahoo.com). Terenul este proprietate privată a Comunei Costuleni și este administrat de aceasta.

#### **CAPITOLUL II. Descrierea bunului imobil care face obiectul constituirii dreptului de suprafață**

Terenul, așa cum este identificat în tabelul de mai sus,este destinat exclusiv constituirii unui parc eolian.

#### **CAPITOLUL III. Condițiile și regimul de exploatare a terenului**

3.1.Adjudecatarul va putea folosi și construi un parc eolian.Proprietarul va pune la dispoziția investitorului dreptul de suprafață asupra terenului începând cu data semnării contractului în scopul:

-realizării lucrărilor de construcții pentru instalarea turbinelor eoliene, realizarea drumurilor de acces , interconexiunilor ca cabluri și, după caz, realizarea unei stații de transformare din componența parcului eolian;

-întreținerii parcului eolian;

-exploatării parcului eolian;

-asigurarea dreptului de uz, suprafață și servitute asupra drumurilor publice ale comunei pentru transportul echipamentelor și construirea/instalarea de cabluri electrice sau de alt fel, subterane/supraterane.

3.2.Desfășurarea de către superficiar a altor activități decât cele menționate prin contract, fără acordul scris al proprietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul reziliat.

3.3.Cheltuielile privind amenajarea terenului, a obținerii altor avize și acorduri necesare desfășurării în condiții de legalitate a activității vor fi suportate în totalitate de superficiar, neputând fi solicitată preluarea acestora de către proprietar sau scăderea din cuantumul redevenței.

3.4.Amplasarea construcțiilor și funcționarea ulterioară a acestora se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu.

3.5. Adjudecatarul are obligația ca în termen de 12 luni de la semnarea contractului de suprafață, să depună la Primăria Comunei Costuleni toate avizele, acordurile și documentele necesare care să permită eliberarea autorizației de construire cu respectarea normelor legale în vigoare, în vederea eliberării autorizației de construire.

3.6. Adjudecatarul are obligația să finalizeze lucrările de execuție în termen de 24 de luni de la data obținerii autorizației de construire, în caz contrar, contractul de suprafață se reziliază

#### **CAPITOLUL IV. Prețul minim de pornire al licitației, respectiv chiria minimă**

4.1.Prețul de pornire al licitației este de 5.000 lei/an/turbină.

4.2.Pentru anii fiscali următori, redevența se va indexa în funcție de indicele de inflație aferent anului fiscal respectiv.

4.3.Redevența anuală se va achita în lei de către superficiar, în două tranșe: prima până la 31.03 și a doua până la 30.09.

4.4.Întârzierile la plată se vor sancționa cu penalități de 0.1%/ zi de întârziere la suma datorată.

4.5.În caz de întârziere mai mare de 3 luni de la a doua tranșă anuală, contractul va fi reziliat de drept, fără alte formalități.

4.6.Redevența obținută din suprafață va reprezenta venit la bugetul local.

4.7. În cazul prelungirii contractului, redevența va fi negociată.

#### **CAPITOLUL V. Criteriul de atribuire a contractului**

5.1.Criteriile de atribuire ale contractului sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei-40%,

b)capacitatea economico-financiară a ofertanților-20%,

- c) protecția mediului înconjurător-20%,
- d) condiții specifice impuse de natura bunului -20%.

5.2.Licitația se va desfășura după metoda licitației competitive, iar în cazul în care la licitație va fi depusă o singură ofertă conformă, atribuirea va fi directă.

## **CAPITOLUL VI. Cerințele privind calificarea ofertanților**

Numărul de participanți este nelimitat. Participarea la procedura de licitație este permisă persoanelor juridice române și din țări membre UE legal constituite, care îndeplinesc următoarele condiții:

-dețin toate autorizațiile legale pentru a putea desfășura activități necesare, așa cum sunt menționate la Capitolul II,

-au plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

- au depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în Documentația de Licitație, în termenul prevăzut în Documentația de Licitație;

- au îndeplinit la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

- nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu au încheiat contractul ori nu au plătit prețul, din culpă proprie.

Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Ofertanții care îndeplinesc condițiile menționate mai sus sunt considerați eligibili. Ofertanții au obligația de a depune în vederea calificării următoarele documente:

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe Certificatul de Înregistrare Fiscală;

- certificate de atestare fiscală privind achitarea obligațiilor către bugetele publice, după cum urmează:

- certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice-Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;

- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriei în a cărei rază teritorială activează ofertantul,

valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că societatea nu are datorii la bugetul local;

- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- documentele justificative privind constituirea garanției de participare;
- fișa ofertantului;
- cerere de participare;
- împuternicire pentru persoana participantă din partea ofertantului.
- document justificativ privind plata taxei de participare la licitație,
- copie chitanță cumpărare caiet de sarcini.

Se iau în considerare actele depuse de ofertant până la data și ora limită stabilită pentru depunerea ofertelor. Nu se acceptă completări ulterioare, după data desfășurării licitației. În cazul în care nu sunt depuse toate documentele solicitate, ofertantul este descalificat și nu va putea participa la etapa de licitație competitivă .

#### **CAPITOLUL VII. Cuantumul garanției de participare, a taxei de participare și a caietului de sarcini**

(1) Ofertantul trebuie să constituie garanția pentru participare în sumă de 2.500 lei , cu o perioadă de valabilitate de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor.

(2) Garanția pentru participare se constituie în scopul protejării organizatorului procedurii față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă a procedurilor de licitație până la semnarea contractului.

(3) Garanția pentru participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO26TREZ4105006XXX000166 deschis la Trezoreria Răducăneni, titular Comuna Costuleni , cod fiscal 4540631, numerar depus la casieria UAT Comuna Costuleni, sau orice alt instrument de garantare emis în condițiile legii de o instituție financiară sau de asigurări.

(4) Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției pentru participare vor fi respinse.

(5) Organizatorul procedurii are dreptul de a vira garanția pentru participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații: a) își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia; b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul în perioada de valabilitate a ofertei; c) după semnarea contractului, în termen de 5 zile, nu achită garanția de bună plată ce reprezintă contravaloarea unei redevențe anuale aferente unei turbine, respectiv 5.000 lei.



(6) Garanția pentru participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare se restituie de către organizatorul licitației în cel mult 5 zile lucrătoare de la data la care ofertantul a făcut dovada constituirii garanției de bună plată. Garanția de bună plată a contractului va fi executată de către organizatorul procedurii în situația în care ofertantul nu își îndeplinește în totalitate, corespunzător și la termen toate obligațiile contractuale.

(7) Garanția pentru participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează de către organizatorul procedurii în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații (5 zile de la data transmiterii adreselor de înștiințare asupra rezultatului licitației), dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

**Taxa de participare** : taxa de participare la licitație este de 500 lei și se achită la casieria UAT Comuna Costuleni. Taxa de participare nu se restituie, iar în cazul organizării unei noi licitații cu același obiect trebuie plătită o nouă taxă de participare. **Prețul caietului de sarcini** : caietul de sarcini se pune la dispoziția ofertanților gratuit în format electronic și contra sumei de 5 lei pe format hârtie.

## **CAPITOLUL VII. Interdicția subînchirierii sau cesionării bunului**

Subînchirierea în tot sau în parte a terenului sau cesiunea contractului unui terț, fără acordul proprietarului, este interzisă.

## **CAPITOLUL IX. Durata superficiei**

Durata superficiei este de 49 (patruzecișinouă) ani de la data încheierii contractului cu posibilitatea reînnoirii ulterioare.

## **CAPITOLUL X. Obligațiile părților**

### **10.1. Drepturile și/sau obligațiile superficialului:**

- să nu aducă atingere dreptului de proprietate privată prin faptele și actele juridice săvârșite,
- să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini,
- va utiliza terenul numai pentru activitățile prevăzute la punctul 3.1.,
- să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul care face obiectul contractului;
- are dreptul să edifice construcții pe teren pentru realizarea investiției;
- va achita contravaloarea redevenței la termenele convenite. Neplata acesteia, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de suprafață dau dreptul titularului de administrare, după caz, la reținerea

contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de superficie este obligat să reîntregească garanția.

- va respecta regulile urbanistice ale zonei,
- va răspunde de normele de PSI și SSM pe durata desfășurării activității pe teren,
- va permite proprietarului vizitarea terenului pentru verificarea respectării clauzelor contractuale,
- va ceda investițiile în infrastructură efectuate, către titularul dreptului de proprietate, cu titlu gratuit

#### **10.2. Drepurile și/sau obligațiile proprietarului/administratorului:**

- va preda terenul ce face obiectul superficiei pe baza unui proces-verbal de predare-primire în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției,
- să încaseze redevența, în conformitate cu dispozițiile contractului ,
- să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de superficie care este obligatorie, în caz contrar titularul dreptului de administrare fiind obligat să restituie garanția la încetarea contractului,
- să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de superficie și respectarea condițiilor contractuale, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de superficie, starea integrității bunului și destinația în care este folosit,
- să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul superficiei
- proprietarul terenului se va putea folosi de drumurile de acces construite, fără a fi necesar acordul investitorului,

#### **10.3 Încetarea superficiei**

##### 10.3.1. Încetarea superficiei prin expirarea duratei

-La termenul prevăzut în contract, de încetare a superficiei, beneficiarul are obligația de a preda bunul ce a făcut obiectul contractului și cele ce au rezultat în urma investițiilor făcute de el, gratuit și libere de sarcini;

-La sfârșitul duratei, proprietarul are facultatea de a prelua pe bază de contract, materialele aprovizionate și alte obiecte mobiliare rămase la dispoziția acestuia, instalații ce nu sunt destinate exclusiv uzului superficiei, precum și alte bunuri ce se vor conveni între părți, la prețuri actualizate;

-Intenția de preluare va fi adusă la cunoștința superficiarului cu 2 ani înainte de terminarea superficiei.

##### 10.3.2. încetarea superficiei prin răscumpărare

-Pentru cazurile de interes public, superficia poate fi răscumpărată, proprietarul asigurând despăgubirea corespunzătoare a valorii investiției, ce rezultă dintr-o documentație tehnico-economică, care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea locală sau prin hotărâre de Guvern;

- În acest caz de încetare a superficiei, nu se percep daune;

-Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării, urmează a se adresa instanței de judecată sau arbitrale convenite conform contractului.

#### 10.3.3. Încetarea superficiei prin retragere

-Superficia se retrage și contractul se reziliază în situația în care superficiarul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate;

- Superficia se retrage și în cazul în care beneficiarul nu a început execuția lucrărilor la obiectivul de investiții în termen de 1 (unu) an de la data eliberării autorizației de construcție.

-Proprietarul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale superficiarului, cu precizarea cauzelor ce au determinat-o. Rezilierea va opera de plin drept, la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare, dacă superficiarul nu își indeplinește obligațiile în acest interval;

-În acest caz, superficiarul va fi obligat la plata unor penalități și daune.

#### 10.3.4. Încetarea superficiei prin renunțare

- Superficiarul poate renunța la superficie în cazul în care din cauze obiective, justificate, fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei, după punerea în funcțiune, după verificarea celor semnalate de către superficiar de către o comisie formată din reprezentanții proprietarului care împreună cu reprezentanții superficiarului vor conveni asupra continuării sau încetării contractului;

-Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile;

-Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin fax, e-mail, urmat de o scrisoare recomandată cu confirmare de primire, cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de organele competente;

-În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților decalcă în consecință, cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întâzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării, va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră, cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații;

În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților pe o perioadă mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzei înscrise în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a investiției, situația verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

#### **CAPITOLUL XI. Utilități :**

-Terenul nu este conectat la utilități.

#### **CAPITOLUL XII. Perioada de valabilitate a ofertei.**

12.1.Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare este de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor.

#### **CAPITOLUL XIII. Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor.**

**Data, ora și locul depunerii, respectiv a deschiderii ofertelor.**

##### **Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor**

13.1 Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile Documentației de Licitare.

13.2 Ofertele se redactează în limba română.

13.3 Ofertele se depun în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora, la registratura UAT Comuna Costuleni, până la data și ora limită stabilită în anunț .

13.4.Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină :

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări,

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante,

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

13.5 Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

13.6 Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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

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

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

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

13.12 Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

13.13 În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

13.14 În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse o singură oferte conformă, autoritatea contractantă va atribui direct contractul. În cazul în care nu a fost depusă nici o ofertă conformă, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

13.15.În perioada cuprinsă între data publicării anunțului de închiriere și data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de proprietate are obligația de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentația de licitație.

13.16.Documentația se obține prin ridicarea contra cost de către cei interesați, de luni până vineri, între orele 08.00-16.00 de la sediul UAT Comuna Costuleni sau poate fi accesată de pe site-ul instituției [www.comunacosteni.ro](http://www.comunacosteni.ro).

13.17.În cazul în care devine necesară prelungirea termenului de depunere a ofertei ca urmare a unor modificări față de informațiile deja publicate și incluse în documentație sau ca urmare a apariției unor motive obiective și justificate, titularul dreptului de proprietate are dreptul de a prelungi termenul de depunere a ofertei.

13.18.Oferta se elaborează în conformitate cu prevederile din documentație și trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini. Oferta și toate formularele depuse se semnează în original pe fiecare pagină.

13.19.Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte asemenea, trebuie transmise în scris către titularul dreptului de proprietate.

13.20.Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii, respectiv în momentul primirii.

13.21.Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități : (a) prin poștă (cu confirmare de primire, dacă este cazul); (b) prin fax, cu confirmare de primire;

13.22.Titularul dreptului de proprietate va exclude din procedura ofertantul care prezintă informații false în scopul îndeplinirii criteriilor de calificare sau nu prezintă informațiile solicitate.

#### **Data, ora și locul depunerii, respectiv deschiderii ofertelor**

##### **Data limită de depunere a ofertelor:**

Ofertele se vor depune la registratura UAT Comuna costuleni, până la data de 21.03.2022, ora 10.00

##### **Data și ora deschiderii ofertelor:**

Deschiderea ofertelor va avea loc la sediul UAT Comuna Costuleni, la data de 21.03.2022, ora 12.00.

#### **Capitolul XIV. Desfășurarea licitație publice**

Pot participa la ședința de licitație ofertanții care au dreptul de a licita oferta sau reprezentanți împuterniciți în scris ai acestora, care vor prezenta împuternicirea scrisă și o copie de pe actul de identitate. Ședința de licitație este deschisă de președintele comisiei, care prezintă componența acesteia, membrii prezenți, tipul de licitație, modul de desfășurare a licitației și toate informațiile necesare desfășurării licitației. La licitație pot participa operatori economici/grupuri de operatori economici, persoane fizice autorizate, întreprinderi individuale înregistrate în România sau în orice stat al UE care fac dovada înregistrării printr-un document emis de autoritatea competentă din statul respectiv. Comisia de licitație analizează documentele depuse de către solicitanți și hotărăște admiterea/respingerea participării acestora la licitația publică.

Comisia de licitație respinge participarea la licitație a solicitantului care se află cel puțin în una dintre următoarele situații:

a) nu îndeplinește condițiile prevăzute la capitolul VI și VII din caietul de sarcini sau documentele depuse sunt incomplete ori nu sunt depuse în original sau, după caz, certificate pentru conformitate cu originalul;

b) are datorii restante față de bugetul statului sau bugetul local; certificatele de atestare fiscală nu sunt în termenul de valabilitate la data licitației.

c) se află în una dintre procedurile prevăzute de Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, conform certificatului constatator eliberat de Oficiul Registrul Comerțului;

Dupa verificarea condițiilor de calificare președintele comisiei anunță ofertanții calificați pentru licitație . Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească următoarele condiții:

-ofertele sunt redactate în limba română,

-ofertele sunt depuse la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora,

-pe plicul exterior este indicat obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări,

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante,

c)acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație a fost depusă o singură ofertă conformă, autoritatea contractantă va atribui direct contractul. În cazul în care nu este depusă nici o ofertă conformă, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație cu respectarea aceleiași proceduri.

Opțiunile de licitare făcute de operatorii economici față de prețul de pornire la licitație se înregistrează în procesele-verbale de desfășurare a licitației. Este declarat adjudecatar (câștigător) licitantul care a întrunit punctajul cel mai mare.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

După terminarea ședinței de licitație se întocmește un proces-verbal privind desfășurarea licitației, în care se consemnează, în mod obligatoriu, următoarele: data și locul desfășurării licitației, modul de anunțare a licitației, membrii comisiei de licitație prezenți, tipul licitației, obiectul licitației, solicitanții care nu au îndeplinit condițiile de participare la licitație, ofertanții și reprezentanții oficiali ai acestora, prețul de pornire a licitației, ultima ofertă făcută, câștigătorul licitației, termenul de încheiere a contractelor de suprafață, observații cu privire la organizarea și desfășurarea licitației. Procesul-verbal al ședinței de licitație se semnează de către toți membrii comisiei de licitație prezenți și de reprezentanții operatorilor economici înscriși la licitație.

**Termenul de contestație** este de 5 zile de la primirea notificării privind rezultatul licitației. Soluționarea litigiilor este de competența Tribunalului Iași cu sediul în mun Iași, str Elena Doamna, nr 1A, tel: 0332403642, e-mail: tr-iasi-reg@just.ro.



CAPITOLUL IV FORMULARE DE OFERTĂ

Formular – F1

OFERTANT \_\_\_\_\_

Către, U.A.T.COMUNA COSTULENI

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE pentru atribuirea suprafeței asupra terenurilor identificate cadastral cu numerele 63222, cu suprafața de 4285 mp și 63225, cu suprafața de 4239 mp

Operatorul economic \_\_\_\_\_, cu sediul în \_\_\_\_\_, Județul....., Str....., Nr. ...., telefon....., E-mail....., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr....., având atribuit CUI....., având cont IBAN nr..... deschis la \_\_\_\_\_, existând și funcționând potrivit legislației Statului Român, reprezentată legal de \_\_\_\_\_, cu funcția de \_\_\_\_\_ rugăm să ne admiteți participarea la licitația publică pentru închirierea spațiului sus-menționat. Menționăm că am luat cunoștință de prevederile caietului de sarcini al licitației și ne obligăm ca în cazul adjudecării să încheiem contractul de suprafață în termenul stabilit prin procesul verbal de licitație (5 zile lucrătoare), în caz contrar suntem de acord cu pierderea garanției de participare aferente.

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal

.....

Data întocmirii .....

Formular –F2

OFERTANT \_\_\_\_\_

FIȘA OFERTANTULUI pentru atribuirea suprafeței asupra terenurilor identificate cadastral  
cu numerele 63222, cu suprafața de 4285 mp și 63225, cu suprafața de 4239 mp

1) Ofertant \_\_\_\_\_

2) Sediul societății sau adresa \_\_\_\_\_

3) Telefon / fax \_\_\_\_\_

4) Reprezentant legal \_\_\_\_\_

5) Funcția \_\_\_\_\_

6) Cod fiscal \_\_\_\_\_

7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului \_\_\_\_\_

8) Obiect de activitate \_\_\_\_\_

9) Nr. Cont \_\_\_\_\_

10) Banca \_\_\_\_\_

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal

\_\_\_\_\_

Data întocmirii \_\_\_\_\_

Formular-F3

OFERTANT \_\_\_\_\_

DECLARAȚIE Privind eligibilitatea pentru atribuirea suprafeței asupra terenurilor identificate cadastral cu numerele 63222, cu suprafața de 4285 mp și 63225, cu suprafața de 4239 mp

Subsemnatul(a) \_\_\_\_\_, reprezentant al \_\_\_\_\_, în calitate de ofertant la licitația publică, a terenului sus-menționat, organizată de UAT Costuleni, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că: - nu sunt în stare de faliment ca urmare a hotărârii pronunțate de judecătorul sindic; - mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România (sau în țara în care este stabilit); - în ultimii 3 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs și nu sunt pe cale să produc grave prejudicii partenerilor; - nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională; - în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/ sau spălare de bani. - la prezenta procedură nu particip în două sau mai multe asocieri de operatori economici, nu depun candidatură/ofertă individuală și o alta candidatură/ofertă comună, nu depun ofertă individuală, fiind nominalizat ca subcontractant în cadrul unei alte oferte. - informațiile prezentate autorității contractante în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție nu sunt false. Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem. Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal

\_\_\_\_\_

Data întocmirii \_\_\_\_\_

Formular 4

FORMULAR DE OFERTĂ\*

pentruatribuirea suprafecei asupra terenurilor identificate cadastral cu numerele 63222, cu suprafața de 4285 mp și 63225, cu suprafața de 4239 mp

1) Prețul de ofertă \_\_\_\_\_ LEI/turbină/an

Declar că voi respecta destinația terenului, stabilită în caietul de sarcini, aprobat prin H.C.L nr. \_\_\_\_\_, care a stat la baza organizării licitației și în conformitate cu O.U.G nr.57/2019 privind noul Cod Administrativ.

OFERTANT,

PERSOANĂ JURIDICĂ \_\_\_\_\_

SEDIUL: localitatea \_\_\_\_\_ str. \_\_\_\_\_ Nr \_\_\_\_\_, Bl. \_\_\_\_\_,  
SC \_\_\_\_\_, AP \_\_\_\_\_ Et \_\_\_\_\_, județul \_\_\_\_\_ CUI \_\_\_\_\_

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal,

\_\_\_\_\_

\*(formularul va fi completat și depus în plicul interior)

Formular 5

OFERTANT \_\_\_\_\_

DECLARAȚIE privind protecția mediului înconjurător

Subsemnatul(a) \_\_\_\_\_, reprezentant al \_\_\_\_\_, în calitate de ofertant la licitația publică în vederea atribuirii suprafeței asupra terenurilor identificate cadastral cu numerele 63222, cu suprafața de 4285 mp și 63225, cu suprafața de 4239 mp organizată de UAT Costuleni, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

- pe parcursul îndeplinirii contractului, voi respecta reglementările naționale de mediu și standardele UE în domeniu,

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal

\_\_\_\_\_

Data întocmirii \_\_\_\_\_

Formular 6

OFERTANT \_\_\_\_\_

DECLARAȚIE privind capacitatea economico-financiară

Subsemnatul(a) \_\_\_\_\_, reprezentant al \_\_\_\_\_, în calitate de ofertant la licitația publică în vederea atribuirii superficiei asupra terenurilor identificate cadastral cu numerele 63222, cu suprafața de 4285 mp și 63225, cu suprafața de 4239 mp, organizată de UAT Costuleni, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

îmi asum angajamentul de asigurare a resurselor financiare și materiale, necesare desfășurării investiției în bune condiții.

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal

\_\_\_\_\_

Data întocmirii \_\_\_\_\_

## **Cap. V Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor**

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor fi înregistrate în ordinea primirii lor într-un registru „Oferte”(precizându-se data și ora), ținut de locator la sediul său(Primăria Comunei Costuleni, str Principală, nr 149, jud Iași), până la data de 21.03.2022 ora 10.00

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va cuprinde obligatoriu următoarele:

- a)- fișa cu informații privind ofertantul,
- b)-declarație de participare semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări,
- c)-copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe Certificatul de Înregistrare Fiscală,
- d)-dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul central și local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent,
- e)-împuternicire de participare pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, dacă este cazul,
- f)-copie după dovada cumpărării Documentației de Licitație(chitanța),
- g)-copie după dovada achitării taxei de participare la licitație(chitanța),
- h)-copie după dovada achitării garanției de participare la licitație(chitanța, filă CEC, Ordin de plată),
- i) - declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- j)- cerere de participare;
- k)- declarație pe proprie răspundere a ofertantului din care să rezulte că deține fondurile necesare pentru desfășurarea în bune condiții a investiției
- l)- declarație pe proprie răspundere a ofertantului din care să rezulte angajamentul acestuia referitor la protecția mediului înconjurător
- m)-plicul interior.

Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia după caz. Acest plic va conține oferta propriu-zisă, scrisă pe formularul extras din documentația de atribuire.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă redactată în limba română. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant. Licitația publică se va desfășura în sediul primăriei comunei Costuleni, în data de 21.03.2022 , ora 12.00

## **Cap.VI Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor**

### **LICITAȚIA**

Plicurile închise și sigilate, se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute la capitolul V.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la capitolul V. În cazul în care se constată că a fost depusă o singură ofertă conformă, autoritatea contractantă va atribui direct contractul de suprafață.

După analiza conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește un proces-verbal în care se va menționa rezultatul analizei acestora. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea unui proces-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriului fundamental de valabilitate(cel mai mare nivel al redevenței), secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În cazul în care după deschiderea plicurilor interioare există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite proprietarului.



Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită câștigătoare.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, proprietarul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii. Raportul se depune la dosarul procedurii.

În cazul în care nu va exista nici o ofertă conformă, autoritatea contractantă va anula procedura și va organiza o altă licitație.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată Documentația de Licitatie aprobată pentru prima licitație.

Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții ca prima licitație. Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de suprafață în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului. Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute în art. 311 al Codului Administrativ referitoare la transparență, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea și libera concurență,

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea acestor principii.

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

**ÎNCHIEIEREA CONTRACTULUI** Contractul de suprafață se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției. Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedură, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

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

În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura.

**DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE** Criteriul fundamental pentru stabilirea ofertei câștigătoare este redevența cea mai mare înscrisă în ofertă. Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în Documentația de Licitatie.

Pe baza evaluării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite locatorului.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, locatorul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa și pe ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

Anunțul de atribuire se transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

## **Cap.VII INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC**

Soluționarea litigiilor apărute se vor rezolva prin introducerea acțiunii în justiție la secția de contencios administrativ și fiscal a Tribunalului Iașicu sediul în mun Iași, str Elena Doamna, nr 1A, tel: 0332403642, e-mail: tr-iasi-reg@just.ro.

## **Cap.VIII INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII**

Contractul de suprafață se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității. Contractul de închiriere trebuie să conțină:

a) – partea reglementară a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini,

b) – alte clauze contractuale stabilite de părți prin acordul lor. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar locatorul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

## CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. Comuna Costuleni, cu sediul în sat/com Costuleni, str. Principală nr. 149, reprezentat prin Primar, Mirică Dodan în calitate de proprietar al terenului în suprafață de ..... mp din suprafața totală de ..... mp, înscris în cartea funciară ..... și nr. cadastral ....., situat în comuna Costuleni denumit în continuare proprietar, și

2. .... cu sediul în....., str. .... nr. ...., în calitate debeneficiar al dreptului de superficie, denumit în continuare superficiar, în temeiul art. 693-702 și art. 1170 și 1179 din Noul Cod Civil, părțile au convenit încheierea prezentului contract de constituire a dreptului de superficie în următoarele condiții:

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

#### Art. 1

Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către Proprietar în favoarea Superficiarului, a unui drept de superficie asupra terenului în suprafață totală de ..... mp, înscris în cartea funciară ..... nr. ...i nr. cadastral ....., situat în ....., județul....., str. .... nr.

### III. DURATA CONTRACTULUI

#### Art. 2

1) Dreptul de superficie asupra terenului identificat prin extrasul de carte funciară anexat, se constituie pe perioada existentei construcției edificate la art. 2 alin. (1). Termenul pentru care s-a constituit dreptul de superficie începe să curgă din momentul înscrierii acestuia în cartea funciară.

2) Contractul poate fi prelungit cu acordul părților pentru aceeași perioadă sau pentru perioada rămasă din durata normată de funcționare a construcției.

### IV. ÎNTINDEREA ȘI EXERCITAREA DREPTULUI DE SUPERFICIE

#### Art. 3

(1) Dreptul de superficie se exercită în limitele și condițiile prezentului act de constituire.

(2) Exercițarea dreptului de superficie este delimitată de suprafața de teren necesară pentru edificarea construcției și de cea necesară exploatării construcției ce se va edifica. astfel cum s-a stabilit conform art. 1 alin. (2) din contract.

(3) Superficiarul nu poate modifica destinația construcției pentru a cărei edificare s-a solicitat constituirea superficiei.

(4) Superficiarul poate modifica structura construcției care se va edifica prin adăugiri ulterioare directe doar în situația în care se respectă destinația construcțiilor, documentațiile de urbanism și procedurile de autorizare.

(5) Superficiarul are dreptul de a realiza pe terenul ce face obiectul superficiei lucrări pentru realizarea utilităților, precum și lucrări necesare pentru realizarea construcțiilor permise de prevederile în materie de urbanism și a legislației specifice în domeniu.

(6) Superficiarul are dreptul de a demola construcția ce se va edifica doar condiționat de edificarea unei noi construcții cu aceeași destinație, care se va încadra în prevederile regulamentului de urbanism existent. Superficiarul este obligat să comunice proprietarului terenului în termen de 30 de zile de la emitere, autorizația de demolare, precum și autorizația de construire pe care superficiarul are obligația de a o obține în termen de maxim 1 an de la emiterea autorizației de demolare.

(7) Superficiarul are dreptul să amenajeze terenul în vederea exploatării corespunzătoare a construcției.

(8) Superficiarul are dreptul să înstrăineze dreptul de folosință a terenului, doar cu acordul proprietarului și numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției și numai cu respectarea destinației inițiale a acesteia.

(9) La încetarea dreptului de suprafață, prin expirarea termenului, se sting dezmembrămintele consimțite de suprafață.

(10) Prin semnarea prezentului contract superficiarul se obligă să nu constituie garanții reale imobiliare asupra dreptului de suprafață.

## V. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI TERENULUI

### Art.4

(1) Proprietarul are dreptul de a inspecta terenul și construcția ce fac obiectul prezentului contract, verificând respectarea obligațiilor asumate de către suprafață. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a suprafaței.

(2) Proprietarul are dreptul de a încasa plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului stabilită la art. 3 din prezentul contract.

(3) Proprietarul are dreptul de a modifica unilateral partea reglementară a contractului de suprafață, în situația în care interesul național sau local o impune, potrivit hotărârilor Consiliului Local al comunei Chiajna sau altor acte normative.

(4) Proprietarul are dreptul de a micșora întinderea dreptului de suprafață pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică, micșorând corelativ prestația suprafaței chiar dacă se aduce atingere terenului necesar exploatării construcției, fără a fi obligat la plata vreunor daune. Micșorarea întinderii dreptului de suprafață nu poate afecta amprenta construcției, zona de protecție a construcției și condițiile minime de folosință a construcției.

(5) Proprietarul terenului poate exercita toate drepturile ce rezultă din nuda proprietate. În cazul constituirii de servituți, acestea nu vor putea afecta amprenta construcției și zona de protecție a construcției.

(6) Proprietarul garantează folosința liniștită a terenului.

(7) Proprietarul are obligația să nu îl tulbure pe superficiar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract, în exercitarea dreptului de exploatare a terenului.

(8) Proprietarul are obligația de a pune la dispoziția superficiarului terenul liber de sarcini și să verifice prin împuterniciții săi respectarea clauzelor contractuale.

## VI. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE SUPERFICIARULUI

### Art. 5.

1. Superficiarul are dreptul de a folosi terenul numai potrivit destinației sale, dobândind în acest sens posesia asupra terenului, precum și dreptul de a dispune de substanța terenului în limitele impuse de exploatarea construcției și cu respectarea legislației în vigoare.

2. Superficiarul are dreptul și obligația de a exploata în mod direct terenul ce face obiectul prezentului contract.

3. Superficiarul este obligat să achite plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului la termenul prevăzut în contract.

4. În vederea achitării sumei datorate, superficiarul are dreptul să fie informat asupra cuantumului lazi a sumei de plată datorate proprietarului terenului. În acest sens va putea solicita oricând proprietarului terenului, anterior datei scadente, să i se precizeze cuantumul sumei de plată.

5. Superficiarul poate să transmită cu titlu gratuit sau oneros dreptul de proprietate asupra construcției dar numai condiționat de păstrarea destinației acesteia, în condițiile art.3, alin.(8).

6. Superficiarului îi este interzis să permită unei terțe persoane edificarea unei construcții indiferent de caracterul ei sau a unei plantații durabile pe terenul ce face obiectul dreptului de suprafață. În cazul realizării lucrărilor menționate mai sus prin simpla notificare din partea proprietarului terenului superficiarul are obligația să readucă terenul la situația inițială pe cheltuiala sa.

7. În cazul înstrăinării dreptului de proprietate asupra construcției, vânzătorul superficiar va notifica termen de 30 de zile această situație prin depunerea extrasului de carte funciară obținut în urma vânzării și a copiei contractului de vânzare cumpărare ce a stat la baza înstrăinării construcției.

8. În termen de 15 zile de la data încheierii prezentului contract, superficiarul este obligat să declare și să înregistreze contractul la Direcția Taxe și Impozite din cadrul Primăriei comunei Costuleni.

9. Intenția de prelungire a contractului va fi adusă la cunoștința proprietarului cu cel puțin 30 de zile anterior ajungerii la termen a contractului.

## VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 6. Dreptul de suprafață încetează pentru una dintre următoarele cauze:

- 1) la expirarea termenului, dacă părțile nu hotărăsc prelungirea;
- 2) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane.
- 3) prin acordul scris al ambelor părți, urmând a fi radiat din Cartea funciara.
- 4) în cazul abuzului de folosință.
- 5) prin reziliere de către proprietarul terenului, cu plata contravalorii lucrărilor necesare pentru aducerea terenului la starea inițială în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către superficial sau a incapacității de îndeplinire a acestora;
- 6) prin pierderea construcției, în cazul în care superficialul nu obține în termen de 1 an autorizația de construire a noii construcții sau, deși a obținut-o, nu realizează construcția în termenul legal stabilit și /sau prelungit prin autorizația de construire.
- 7) prin denunțarea unilaterală de către proprietarul terenului, în cazul în care interesul național sau local o impune, cu respectarea prevederilor legale;
- 8) alte cauze prevăzute de caietul de sarcini sau de lege.

#### Art. 7

În cazul expirării termenului, dacă nu intervine prelungirea contractului, proprietarul terenului poate dobândi dreptul de proprietate asupra construcției edificate de superficial, prin accesiune, cu obligația de a plăti valoarea actualizată a acesteia de la data expirării termenului.

#### Art. 8

Prevederile art. 699 Cod civil privind efectele încetării superficiei prin expirarea termenului și art. 700 Cod civil privind încetarea superficiei prin consolidare și art. 701 Cod civil se aplică în mod corespunzător.

#### Art. 9.

Încetarea prezentului contract pentru orice motiv nu afectează drepturile sau obligațiile deja scadente ale părților și nu va influența aplicarea oricărui articol al prezentului contract care angajează părțile și după încetarea pentru orice motiv al prezentului contract.

### VIII. REZILIEREA CONTRACTULUI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

#### Art. 10

- (1) Conform art. 1350 Cod Civil, orice persoană trebuie să își exercite obligațiile pe care le-a contractat.
- (2) Nerespectarea prevederilor prezentului contract atrage rezilierea de drept a contractului fără punere în întârziere și fără altă formalitate, precum și aplicarea de sancțiuni pentru cei care se fac vinovați de nerespectarea regimului juridic.
- (3) Neplata prețului superficiei în termen de 120 de zile de la scadență atrage rezilierea de drept a contractului, fără notificare și fără punere în întârziere, fără intervenția instanțelor judecătorești ori îndeplinirea vreunei alte formalități, cu consecința plății de către superficial de daune-interese egale cu prețul ce trebuia plătit pentru perioada până la momentul dobândirii de către nuda proprietar a proprietății asupra construcțiilor/ sau cu valoarea sprețului pe un an de zile calculat potrivit prezentului contract.
- (4) Nuda proprietar își păstrează toate drepturile de a solicita și de a primi toate sumele restante la plată pe care le poate pretinde împotriva superficialului conform prezentului contract.
- (5) În cazul în care, pe parcursul derulării contractului, proprietarul, cu nerespectarea clauzelor contractuale, îngreșează sau stânjenește în orice mod folosința terenului ce face

obiectul superficiei, va plăti acestuia daune-interese egale cu valoarea prețului ce trebuia plătită pe perioada cât durează îngrădirea sau stânenirea respectivă.

#### IX. FORȚA MAJORĂ SI CAZUL FORTUIT

##### Art. 11

(1) Părțile prezentului contract sunt exonerate de răspundere contractuală pentru neexecutarea latermen si /sau în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricăreia dintre obligațiile care îi incumbă în baza prezentului contract, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forța majoră sau caz fortuit.

(2) Forța majoră va fi interpretată în conformitate cu legislația aplicabilă si trebuie să fie confirmată de către o autoritate competentă.

(3) Prin forța majoră, în sensul prezentului contract, se înțelege un eveniment independent de controlul/voința părților, care nu se datorează erorilor sau neîndeplinirii obligațiilor de către acestea si care face imposibilă executarea contractului. Aceste evenimente includ fără a se limita la: război, cutremur, revoluție, incendiu, inundație sau orice calamitate naturală, restricții etc.

#### X. NOTIFICĂRI

##### Art. 12

(1) În sensul prezentului contract, orice notificare/comunicare adresată de o parte celeilalte va ficonsiderată valabil îndeplinită dacă va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, la adresa părților menționate art. 1 din prezentul contract, fax sau postă electronică.

#### XI. DISPOZIȚII FINALE

##### Art. 13

Părțile, prin reprezentanți, declară, cunoscând sancțiunile prevăzute de Codul Penal privind falsul în declarații, că au capacitate deplină de a încheia în mod valabil prezentul contract si că nu există niciun fel de impediment de natură legală, contractual sau de orice alt fel în măsură să afecteze sau să prejudicieze în vreun fel capacitatea lor de a executa în mod valabil si pe deplin toate și fiecare din obligațiile asumate potrivit prezentului contract. Acordul proprietarului la încheierea prezentului contract se exprimă prin Hotărârea nr. .... a Consiliului Local al comunei Costuleni.

##### Art. 14

Toate obligațiile asumate de către superficial în legătură cu prezentul contract se vor transmite succesorilor de drept, în cazul încetării superficialului înainte ducerii la îndeplinire a tuturor prevederilor prezentului contract.

##### Art. 15

Succesorii în drepturi ai superficialului vor comunica proprietarului terenului, în termen de 30 de zile de la emitere, documentul care atestă dreptul de continuator juridic în vederea îndeplinirii formalităților legale.

##### Art. 16

În situația în care la un moment dat oricare dintre prevederile prezentului contract este sau devine lipsită de valabilitate, ilegală sau nu poate fi pusă în executare în baza vreunei legi sau a unei reglementări legale, acest lucru nu va afecta sau prejudicia în niciun fel valabilitatea, legalitatea sau punerea în executare a celorlalte prevederi ale prezentului contract si dacă este necesar în acest scop, pe perioada de timp în care respectiva prevedere este considerată omisă din prezentul contract.

Art. 17

Nici un amendament la acest contract nu va intra în vigoare decât dacă este făcut în scris, semnat în mod valabil de către părți.

Art. 18

În cazul încetării contractului de superficie, părțile nu hotărăsc înnoirea, iar nudul proprietar exercită dreptul de accesiune asupra construcției, plata facturilor privind utilitățile ce curg până la momentul dobândirii proprietății asupra construcțiilor cade în sarcina superficiarului. În cazul în care neplata de către superficiar a facturilor de utilități a atras debranșarea de la rețeaua de utilități a imobilului, acesta va fi obligat să suporte și cheltuielile cu rebranșarea.

Art. 19

Părțile din prezentul contract își manifestă consimțământul de radiere a dreptul de superficie la împlinirea termenului pentru care a fost constituit.

Art. 20

Noi, părțile contractante, solicităm înscrierea dreptului de superficie în Cartea Funciară nr. .... a UAT Costuleni.

Art. 21

Taxele ocazionate de autentificarea prezentului contract și înscrierea dreptului de superficie în cartea funciară cad în sarcina superficiarului. Taxele și impozitele aferente terenului urmează regulile normativelor în vigoare.

Art. 22

Prezentul contract intră în vigoare la data semnării sale de către părți.

Art. 23

Prezentul contract poate fi modificat numai prin act adițional, iar, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice înțelegere verbală dintre părți, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

Art. 24

Prevederile prezentului contract se completează cu prevederile caietului de sarcini, iar în caz de interpretare diferită a clauzelor, caietul de sarcini primează.

PROPRIETAR

SUPERFICIAR

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
IONUȚ - SILVIU HUMĂ

SECRETAR GENERAL,  
LOREDANA - MANUELA ANCHIDIM

