



HOTĂRÂRE

privind închirierea prin licitație publică a cuvetei lacului Siutghiol și a luciului de apă aferent pentru desfășurarea de activități de agrement, divertisment, culturale și sportive

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 26.04.2019,

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr. 75502/10.04.2019, raportul Comisiei de specialitate nr.1 buget finanțe, raportul Comisiei de specialitate nr. 5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului și raportul comun al Direcției patrimoniu și cadastru și Direcției administrație publică locală nr. 75523/10.04.2019,

Văzând prevederile Legii nr. 42/2010 privind darea în administrarea autorităților administrației publice locale a unor bunuri aflate în domeniul public al statului, precum și protocolul de predare-primire nr. 85845/25.06.2013 încheiat Administrația Națională Apele Române prin Administrația Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral și Consiliul local al municipiului Constanța,

Luând în considerare dispozițiile:

- art. 14 și art. 15 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 868 din Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Ținând cont de raportul de evaluare nr. 83733/23.04.2019 întocmit de către Management Consulting Soluțiuni S.R.L.,

În temeiul art. 36 alin. (2) lit. d) și alin. (6) lit. a) pct. 18 și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 – (1) Se aprobă închirierea prin licitație publică a cuvetei lacului Siutghiol și a luciului de apă aferent pentru desfășurarea de activități de agrement, divertisment, culturale și sportive, conform Instrucțiunilor pentru organizarea și desfășurarea procedurii de licitație publică pentru atribuirea dreptului de folosință, prevăzută în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

(2) Bunul imobil ce face obiectul licitației și asupra căruia se exercită dreptul de folosință face parte din domeniul public al statului, aflat în administrarea Consiliului local al municipiului Constanța în conformitate cu prevederile Legii nr. 42/2010.

Art. 2 - (1) Se aprobă constituirea Comisiei de licitație pentru atribuirea dreptului de folosință asupra cuvetei și luciului de apă aferent formată din 7 membri, inclusiv președintele, cu următoarea componență nominală:

- a) Domnul/Doamna MARIN AURELIAN MARIUS consilier local, membru titular;
- b) Domnul/Doamna ANDREI MIHAELA consilier local, membru titular;
- c) Domnul/Doamna PATRICHI TEODOR consilier local, membru supleant;
- d) Domnul/Doamna SALOMON IOAN consilier local, membru supleant;
- e) 7 funcționari publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului, dintre care 5 în calitate de membri și 2 supleanți.

(2) Persoanele prevăzute la alin. (1) lit. e), precum și persoanele care asigură secretariatul Comisiei de licitație sunt desemnate prin dispoziție a primarului dintre funcționarii publici încadrați în următoarele structuri din cadrul Primăriei municipiului Constanța:

- Direcția patrimoniu și cadastru;
- Direcția autorizare și sprijin operatori economici;
- Direcția financiară;
- Direcția administrație publică locală;
- Direcția urbanism.

(3) Președintele comisiei va fi ales prin votul deschis a două treimi din numărul membrilor prezenți din rândul consilierilor locali în cadrul primei ședințe a Comisiei.

(4) Secretarul Comisiei nu are drept de vot.

Art. 3 Se aprobă contractul-cadru de închiriere a cuvetei lacului Siutghiol și a luciului de apă aferent, prevăzut în anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 4 - (1) Se aprobă raportul de evaluare întocmit de către Management Consulting Solutions S.R.L. ce stabilește valoarea minimă a chiriei exprimată în lei/mp/lună, prevăzut în anexa nr. 3 la prezenta hotărâre.

(2) Valabilitatea raportului de evaluare prevăzut la alin. (1) este de 6 luni de la data întocmirii lui.

(3) Valoarea minimă a chiriei se actualizează la expirarea duratei de valabilitate a raportului de evaluare ce va fi supus aprobării Consiliului local.

Art. 5 Se stabilește taxa de participare la licitație în cuantum de 1.000 lei, precum și contravaloarea documentației de licitație în cuantum de 100 lei.

Art. 6 Se împuternicește primarul municipiului Constanța să semneze în numele și pentru Consiliul local, în calitate de administrator, contractul de închiriere.

Art. 7 Anexele nr. 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 8 Compartimentul relații consiliul local și administrație locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, Direcției autorizare și sprijin operatori

economici, Direcției patrimoniu și cadastru, Direcției financiare, Direcției administrație publică locală, și, spre știință Instituției prefectului județul Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: 22
pentru, 1 împotriva, 3 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 24 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

COJOC MARIANA
Cojoc

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR,

MARCELA ENACHE

Enache

CONSTANȚA

NR. 145 / 25.04.2019



INSTRUCȚIUNI

pentru organizarea și desfășurarea procedurii de licitație publică pentru atribuirea dreptului de folosință asupra cuvetei lacului Siutghiol și a luciului de apă aferent

Capitolul I **Domeniul de aplicare**

Art. 1 - (1) Prezentele Instrucțiuni reglementează modul de închiriere a cuvetei lacului Siutghiol și a luciului de apă aferent, ce face parte din domeniul public al statului, aflat în administrarea Consiliului local al municipiului Constanța.

(2) Fac obiectul procedurii de atribuire a dreptului de folosință asupra cuvetei lacului Siutghiol și a luciului de apă aferent suprafețe determinate din suprafața totală de 1.077,22 ha dată în administrarea Consiliului local al municipiului Constanța potrivit Legii nr. 42/2010.

Art. 2 - (1) Contractul de închiriere se poate încheia cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, pe o perioadă de maxim 10 ani, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional cu cel mult jumătate din perioada inițială.

(2) Este permisă prelungirea duratei contractului de închiriere numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții de către locatar:

- a) a achitat chiria la termenele convenite prin contract;
- b) și-a îndeplinit întocmai și la timp obligațiile asumate prin contract;
- c) nu înregistrează debite la bugetul local al municipiului Constanța la data prelungirii;

Art. 3 Este interzisă subînchirierea sau cedarea de către chiriaș a dreptului de folosință asupra suprafeței de cuvetă și luciu de apă aferent închiriate.

Capitolul II **Etapele procedurii**

A. Demararea procedurii

Art. 4 - (1) În cadrul acestei etape Direcția patrimoniu și cadastru din cadrul Primăriei municipiului Constanța întocmește un referat prin care se propun următoarele:

- a) suprafața de cuvetă și luciu de apă aferent ce va fi scoasă la licitație publică pentru atribuirea dreptului de folosință, însoțită de o schiță de amplasament în sistem stereo 70;
- b) precizarea activității pentru care se solicită încheierea contractului de închiriere;
- c) prețul de pornire a licitației, care se determină prin înmulțirea valorii minime a chiriei așa cum a rezultat din raportul de evaluare nr. 83733/23.04.2019, cu suprafața de cuvetă și luciu de apă aferent prevăzută la lit. a);
- d) durata închirierii, dar nu mai mult de 10 ani;

- (2) Referatului prevăzut la alin. (1) i se anexează un punct de vedere al Direcției urbanism cu privire la activitatea solicitată în concordanță cu funcțiunile predominante din proximitatea suprafeței solicitate.
- (3) Referatul prevăzut la alin. (1) se întocmește distinct pentru fiecare suprafață de cuvetă și luciu de apă aferent ce va fi scoasă la licitație și se înaintează primarului spre aprobare.
- (4) Referatul aprobat se înaintează Direcției autorizare și sprijin operatori economici din cadrul Primăriei municipiului Constanța pentru continuarea procedurii de atribuire prin licitație publică a dreptului de folosință.

Art. 5 – (1) După primirea referatului menționat la art. 4, Direcția autorizare și sprijin operatori economici întocmește caietul de sarcini care conține în mod obligatoriu următoarele:

- a) descrierea obiectului procedurii de licitație publică pentru atribuirea dreptului de folosință asupra suprafeței cuvetei și a luciului de apă aferent;
 - b) durata închirierii, plafonată la nivel superior la maxim 10 ani;
 - c) prețul de pornire a licitației, determinat potrivit art. 4 alin. (1) lit. c);
 - d) condițiile privind eligibilitatea;
 - e) criteriile de selecție;
 - f) garanții;
 - g) declarații privind protecția mediului;
 - h) interdicția subînchirierii sau cedării în orice mod a dreptului de folosință;
 - i) alte interdicții ce rezultă din reglementările urbanistice.
- (2) Caietul de sarcini prevăzut la alin. (1) se întocmește distinct pentru fiecare suprafață de cuvetă și luciu de apă aferent ce va fi scoasă la licitație și se înaintează primarului spre aprobare.

B. Publicitatea licitației publice

Art. 6 – (1) Cu cel puțin 10 zile înainte de data fixată pentru desfășurarea licitației publice, se efectuează publicitatea acesteia de către Direcția autorizare și sprijin operatori economici prin afișarea unui anunț la sediul Primăriei municipiului Constanța și pe pagina de internet a instituției, precum și prin publicare într-un cotidian local și unul național.

(2) Anunțul va cuprinde următoarele date:

- a) denumirea instituției care organizează licitația;
- b) condițiile de participare;
- c) cuantumul taxei de participare la licitație;
- d) cuantumul și forma garanției de participare;
- e) suprafață de cuvetă și luciu de apă aferent care urmează a fi închiriată, poziționarea acesteia conform schiței de amplasament;
- f) data, adresa și ora-limită a depunerii ofertelor, data, ora și locul deschiderii acestora;
- g) modul de obținere a caietului de sarcini, prețul și modalitățile de plată a acestora.

C. Depunerea ofertelor

Art. 7 – (1) Participă la licitație ofertanții care fac dovada achiziționării caietului de sarcini, plății taxei de participare și constituirii garanției de participare.

(2) În situația în care un ofertant urmează să liciteze pentru mai multe suprafețe de cuvetă și luciu de apă aferent distincte, achită taxa de participare la licitație, garanția de participare și contravaloarea caietului de sarcini pentru fiecare suprafață scoasă la licitație.

Art. 8 - (1) Garanția de participare se constituie de către ofertant în scopul protejării titularului dreptului de administrare față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului de închiriere.

(2) Garanția de participare este obligatorie și se constituie prin scrisoare de garanție bancară. Valoarea garanției de participare la licitație este de 10% din valoarea de pornire a chiriei anuale pentru suprafața de cuvetă și luciu de apă aferent licitată.

(3) Garanția de participare se restituie în cazul ofertanților a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, nu a fost declarată admisibilă sau în situația în care s-a depus o singură ofertă în cadrul primei licitații în termen de maximum 10 zile lucrătoare de la constatarea intervenirii oricăreia dintre situații.

Art. 9 - (1) Ofertele pot fi depuse direct la Centrul de Informare Cetățeni sau transmise prin poștă. Acestea se depun cu cel puțin 24 de ore înainte de data organizării licitației.

(2) Ofertele se depun în plic sigilat până la data și ora limită de depunere menționate în anunț.

(3) Plicul va fi marcat cu denumirea și adresa locatorului (titularul dreptului de administrare) și cu inscripția „A nu se deschide înainte de data de _____, ora _____, locul _____” și se va indica suprafața de cuvetă și luciu de apă aferent pentru care este depusă oferta.

(4) În interior plicul va cuprinde un plic sigilat cu înscrisuri reprezentând documentele de calificare, fiind marcat în mod vizibil în acest sens și un alt plic sigilat, pe care se va inscripționa numele ofertantului, va include oferta financiară.

(5) Toate documentele care alcătuiesc oferta trebuie să fie ștampilate și semnate, după caz, cu numele în clar de către reprezentantul legal sau de către împuternicitul special autorizat să angajeze ofertantul și să aibă trecută data la care s-a redactat respectivul document.

(6) Orice ștersătură, adăugare sau scris peste cel dinainte sunt valide numai dacă sunt vizate de către persoana autorizată să semneze oferta. Nu sunt admise completări ulterioare ale documentației de calificare.

Art. 10 Plicurile sigilate înregistrate potrivit prezentelor Instrucțiuni și centralizate de secretarul Comisiei sunt predate comisiei de licitație la data, ora, și locul fixate pentru deschiderea lor.

D. Comisia de licitație

Art. 11 În cadrul primei ședințe, Comisia de licitație își alege președintele cu votul a două treimi a membrilor prezenți din rândul consilierilor locali, membri ai Comisiei.

Art. 12 - (1) Membrii comisiei de licitație care sunt soț/soție, rude sau afini până la gradul al IV-lea inclusiv cu ofertanții persoane fizice sau juridice (ex. asociați, cu acționari, administratori sau cenzori ai societăților participante la licitația publică), nu pot fi membri ai comisiei de evaluare.

(2) Membrii comisiei de licitație sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate, pe propria răspundere, după deschiderea plicurilor, care se va păstra la dosarul licitației.

(3) În situația în care membrii comisiei de licitație constată că se află în una dintre situațiile de incompatibilitate prevăzute la alin. (1), aceștia sunt obligați să îl anunțe imediat pe președintele comisiei de licitație, care dispune înlocuirea persoanei incompatibile cu unul dintre membrii supleanți.

Art. 13 - (1) Atribuțiile Comisiei de licitație sunt:

- a) analizarea documentelor de calificare și evaluarea ofertei financiare pe baza criteriilor de selecție stabilite prin caietul de sarcini;
 - b) întocmirea procesului-verbal de adjudecare;
 - c) întocmirea procesului-verbal de evaluare;
 - d) desemnarea câștigătorului licitației publice.
- (2) Secretarul Comisiei redactează procesele-verbale și procesul-verbal de evaluare prevăzute de prezentele instrucțiuni.

Art. 14 - (1) Comisia de licitație este legal întrunită numai în prezența a două treimi din numărul membrilor. În situația în care, din motive obiective sau în caz de incompatibilitate, un membru al Comisiei nu poate fi prezent, acesta va fi înlocuit cu un membru supleant.

(2) Deciziile Comisiei de licitație se adoptă cu votul a două treimi din numărul membrilor prezenți.

E. Licitația publică

Art. 15 Licitația publică se organizează dacă până la data termenului-limită de depunere a ofertelor se depun cel puțin 2 oferte pentru suprafața de cuvetă și luciu de apă aferent licitată.

Art. 16 - (1) La ședința de deschidere a plicurilor pot participa și reprezentanții legali sau împuterniciți cu procură specială autentică ai ofertanților.

(2) La ședința de deschidere a plicurilor sunt excluși ofertanții care nu fac dovada achiziționării caietului de sarcini și a constituirii garanției de participare în forma solicitată. În cazul acestora nu se mai deschid ofertele financiare.

(3) După deschiderea plicurilor, comisia de licitație întocmește un proces-verbal de evaluare, semnat de membrii acesteia și de ofertanții prezenți, consemnându-se existența documentelor, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini.

(4) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca cel puțin o ofertă să fie admisibilă, după analiza documentelor de calificare așa cum au fost solicitate prin caietul de sarcini, în caz contrar, procedura de licitație publică urmând a fi reluată de la etapa prevăzută la lit. B.

Art. 17 - (1) Comisia de licitație analizează ofertele financiare din plicurile interioare și alege oferta cea mai avantajoasă.

(2) Pe baza evaluării ofertelor, comisia de licitație întocmește, în maxim 2 zile lucrătoare de la data deschiderii ofertelor, procesul-verbal de adjudecare, care va cuprinde descrierea procedurii de închiriere și operațiunile de evaluare și motivele alegerii ofertantului câștigător.

(3) În cazul în care nu a fost desemnat câștigător niciun ofertant, Comisia întocmește un proces-verbal de evaluare în care vor fi consemnate mențiunile prevăzute la alin. (2), inclusiv motivele respingerii ofertelor.

(3) Comisia de licitație procedează, în termen de maximum două zile lucrătoare de la data semnării procesului-verbal de adjudecare sau a procesului verbal de evaluare, după caz, la informarea tuturor participanților despre rezultatul procedurii, inclusiv prin afișare la sediul instituției și pe pagina de internet proprie.

Art. 18 (1) Dacă până la expirarea termenului-limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puțin 2 oferte, entitatea reia procedura de atribuire a contractului de închiriere de la etapa publicării anunțului menționată la lit. B și parcurgerea etapelor prevăzute de prezentele Instrucțiuni.

(2) În situația în care, după repetarea procedurii de licitație, se prezintă doar o singură ofertă și aceasta îndeplinește cerințele caietului de sarcini, contractul se atribuie titularului acestei oferte.

F. Procedura contestării

Art. 19 - (1) Contestațiile se formulează în termen de 3 zile lucrătoare, calculate de la data comunicării rezultatului licitației, și se depun în același loc unde s-au depus ofertele.

(2) Soluționarea contestațiilor se face în termen de 3 zile lucrătoare de la data înregistrării, de către o Comisie constituită în acest scop prin dispoziție a primarului, formată din 3 membri, dintre care unul este președintele comisiei, și un secretar fără drept de vot.

(3) Din Comisia de contestație nu pot face parte persoanele care au analizat și au evaluat ofertele.

(4) Comisia analizează contestația formulată și decide admiterea sau, după caz, respingerea acesteia, întocmind în acest scop un proces-verbal. În situația în care contestația este fondată, comisia anulează procesul-verbal de evaluare sau procesul verbal de adjudecare, după caz, și dispune reluarea procedurii de licitație de la etapa prevăzută la lit. B.

(5) Rezultatul soluționării contestației va fi comunicat contestatarului în termen de 2 zile de la soluționare.

G. Atribuirea dreptului de folosință asupra suprafeței de cuvetă și a luciului de apă aferent

Art. 20 - (1) În termen de maxim 10 zile de la expirarea termenului de contestare sau de la soluționarea contestației, prin respingerea acesteia, entitatea are obligația de a încheia contractul de închiriere, în forma prevăzută la anexa nr. 2 la prezenta hotărâre, cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(2) Urmărirea contractelor de închiriere încheiate potrivit prevederilor prezentei hotărâri cad în sarcina Direcției de autorizare și sprijin operatori economici.

Art. 21 Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere atrage reținerea garanției de participare la licitație și dă dreptul entității de a încheia contractul de închiriere cu ofertantul clasat pe locul următor, după caz.

**Capitolul III
Dispoziții finale**

Art. 22 (1) Valoarea chiriei stabilită prin licitație va fi actualizată la începutul fiecărui an din perioada de derulare a contractului, cu excepția primului an, după următoarea formulă:

$$V = V_0 \times C_A$$

în care:

- V reprezintă valoarea actualizată a chiriei;
- V_0 reprezintă valoarea chiriei stabilită prin procedura de licitație/valoarea chiriei anului anterior;
- C_A reprezintă coeficientul de actualizare care urmează să fie aplicat.

(2) Coeficientul de actualizare în baza căruia se actualizează valoarea chiriei este indicele prețului de consum pentru serviciul comunicat de Institutul Național de Statistică prin raportare la anul calendaristic anterior, în situația în care este unul pozitiv.

Art. 23 În termen de 2 zile de la semnarea contractului de închiriere, Direcția patrimoniu și cadastru întocmește procesul verbal de predare – primire a suprafeței de cuvetă și luciului de apă aferent cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Art. 25 Anexele nr. 1 și 2 fac parte integrantă din prezentele Instrucțiuni.

PRESEDINTE SEDINȚĂ,
CĂMĂȘIARI
MARIANA
CĂMĂȘIARI

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

la HCL nr. 175/2019 **ANEXA Nr. 2**

CONTRACT – CADRU
de închiriere
Nr. ____/____

I. Părțile contractante

Municipiul Constanța, prin Consiliul local, în calitate de administrator, cu sediul municipiul Constanța, bd. Tomis nr.51, cod de identificare fiscală 4785631, reprezentat legal prin domnul primar Decebal Făgădău, în calitate de locatar și

_____ cu sediul în _____, având CUI _____ și număr de înregistrare la Registrul Comerțului _____, reprezentată de _____ CNP _____ cu domiciliul în _____, în calitate locatar, s-a încheiat prezentul contract, în conformitate cu prevederile HCL nr. ____/____ și a procesului verbal de adjudecare nr. ____/____, în următoarele condiții:

II. Obiectul contractului:

Art. 1

1.1 Obiectul contractului îl reprezintă închirierea suprafeței de ____ mp cuvetă și luciu de apă aferent din suprafața totală de 1.077,22 ha a Lacului Siutghiol aflată în administrarea Consiliului local al municipiului Constanța conform Legii nr. 42/2010 pentru desfășurarea activității de _____ în condițiile prezentului contract și în conformitate cu prevederile legale specifice în vigoare.

1.2 Dreptul de folosință asupra cuvetei și luciului de apă aferent care face obiectul prezentului contract nu este transmisibil și se va exercita în mod nemijlocit de locatar.

Art. 2 Suprafața de cuvetă și luciu de apă aferent ce face obiectul prezentului contract de închiriere este identificată conform schiței de amplasament cu coordonate stereo 70 anexată la prezentul contract și care face parte integrantă din acesta.

III. Durata de închiriere

Art. 3

3.1 Perioada de derulare a contractului de închiriere este de _____, începând cu data semnării acestuia și până la data de _____.

3.2 Contractul se poate prelungi, prin acordul părților, pe o durată care nu poate depăși jumătate din perioada pentru care a fost încheiat.

3.3 Intenția de prelungire a contractului de către locatar va fi notificată cu cel puțin 30 de zile înainte de data încetării contractului.

IV. Valoarea chiriei, condiții și termene de plată

Art. 4

4.1. Locatarul datorează locatorului o chirie lunară pe întreaga durată a contractului de închiriere .

4.2 Chiria este de _____ lei.

Art. 5

5.1 Valoarea chiriei stabilită prin licitație va fi actualizată la începutul fiecărui an din perioada de derulare a contractului, cu excepția primului an, după următoarea formulă:

$$V = V_0 \times C_A$$

în care:

- V reprezintă valoarea actualizată a chiriei;
- V_0 reprezintă valoarea chiriei stabilită prin procedura de licitație/valoarea chiriei anului anterior;
- C_A reprezintă coeficientul de actualizare care urmează să fie aplicat.

5.2 Coeficientul de actualizare în baza căruia se actualizează valoarea chiriei este indicele prețului de consum pentru servicii comunicat de Institutul Național de Statistică prin raportare la anul calendaristic anterior, în situația în care este unul pozitiv.

Art. 6

6.1 Chiria se achită lunar în primele 5 zile ale lunii în curs pentru luna anterioară.

6.2 În prima lună, data predării bunului închiriat nu afectează valoarea chiriei lunare, care se achită în termen de 3 zile lucrătoare de la data predării.

Art. 7 Locatarul va notifica locatorul în legătură cu orice modificare privind denumirea, statutul, administratorul, sediul, adresa de e-mail, contul sau unitatea bancară în termen de 10 zile de la producerea sa.

Art. 8 În cazul neexecutării obligației de plată a chiriei la termenele prevăzute la art. 6 din prezentul contract, se percep majorări de întârziere pentru fiecare zi de întârziere, în conformitate cu prevederile Codului de procedură fiscal, aprobat prin Legea nr. 207/2015.

V. Drepturi și obligații contractuale

Art. 9

Drepturile locatarului

Locatarul are următoarele drepturi:

9.1 să folosească bunul închiriat, în conformitate cu obligațiile stabilite prin prezentul contract și legislația specifică în vigoare;

9.2 să amplaseze pe bunul închiriat numai amenajări și dotări permise de reglementările urbanistice și care nu afectează și mediul înconjurător.

Art. 10

Obligațiile locatarului

Locatarul are următoarele obligații:

10.1 să achite locatorului chiria datorată în condițiile și termenele stabilite în prezentul contract de închiriere;

10.2 să nu subînchirieze sau să cedeze sub orice formă total sau parțial bunul închiriat ce face obiectul contractului de închiriere;

- 10.3** să nu execute construcții și dotări ilegale și să nu desfășoare alte activități decât cele pentru care s-a angajat prin oferta depusă în cadrul procedurii de licitație;
- 10.4** să solicite și să obțină toate avizele și autorizațiile necesare desfășurării activităților pe bunul închiriat;
- 10.5** să permită accesul locatorului sau al autorităților competente, cu mijloace și materiale specifice, în situații de poluări accidentale sau în alte situații specifice;
- 10.6** să asigure accesul organelor de control și al reprezentanților autorizați ai locatorului, punându-le la dispoziție documente și informații legate de executarea obligațiilor, conform prezentului contract de închiriere;
- 10.7** să anunțe imediat locatorul în caz de poluare accidentală pe suprafața de cuvetă și luciul de apă închiriată și în cazul unor evenimente deosebite și să intervină pentru limitarea sau înlăturarea efectelor generate de acestea;
- 10.8** să asigure condițiile sanitare și de protecție a mediului în zonă;
- 10.9** să asigure racordarea la utilitățile publice în vederea exploatării bunului închiriat și să achite contravaloarea acestora;
- 10.10** să încheie un contract privind preluarea deșeurilor produse cu o unitate specializată, care operează în zonă;
- 10.11** să notifice locatorului, orice modificare cu privire la denumirea, statutul, administratorul, sediul, adresa de e-mail, contul sau unitatea bancară în termen de 10 de zile, de la producerea sa;
- 10.13** să predea locatorului în termen de maxim 2 zile lucrătoare de la data încetării contractului bunul închiriat.

Art. 11

Drepturile locatorului

Locatorul are următoarele drepturi:

- 11.1** să primească chiria în condițiile și la termenele stabilite la art. 6;
- 11.2** să controleze executarea obligațiilor locatorului și respectarea condițiilor închirierii.

Art. 12

Obligațiile locatorului

Locatorul are următoarele obligații:

- 12.1** să predea locatorului în termen de 2 zile de la semnarea contractului de închiriere bunul adjudecat;
- 12.2** să notifice locatorul cu privire la valoarea actualizată a chiriei anuale, precum și eventuale regularizări rezultate din deferența aplicării coeficientului de actualizare;
- 12.2** să nu îl împiedice pe locatar să își realizeze drepturile legate de închiriere decât în condițiile reglementate de legislația în vigoare și de prezentul contract;
- 12.3** să notifice locatorul despre apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatorului.

VI. Garanții pentru executarea contractului de închiriere

Art. 13

- 13.1** În scopul garantării îndeplinirii întocmai a obligației de plată a chiriei, precum și a obligației de reparare a oricărui prejudiciu suferit de locatar prin neîndeplinirea sau îndeplinirea defectuoasă de către locatar a obligațiilor prevăzute în prezentul

contract, locatarul se obligă să constituie, în termen de 5 zile lucrătoare de la încheierea prezentului contract, o garanție, sub sancțiunea rezilierii de plin drept, fără intervenția instanțelor judecătorești și fără punere în întârziere.

13.2 Garanția de este de _____ lei, reprezentând valoarea a 3 chirii lunare din primul an de derulare a contractului și se pune la dispoziția locatorului în termen de 3 zile lucrătoare de la data încheierii contractului de închiriere, sub sancțiunea rezilierii de plin drept, fără intervenția instanțelor judecătorești și fără punere în întârziere.

13.3 Garanția se poate constitui atât prin depunerea sumei în contul de garanții al locatorului, cât și prin scrisoare de garanție bancară.

13.4 Valabilitatea garanției trebuie să fie până la data de 31 decembrie a anului pentru care s-a încheiat contractul. În cazul prelungirii duratei contractului prin act adițional valabilitatea garanției de prelungeste corespunzător.

Art. 14

14.1 În cazul în care locatarul nu-și îndeplinește obligațiile contractuale timp de 2 luni consecutive, locatorul poate executa garanția fără nicio formalitate prealabilă.

14.2 În cazul executării garanției, locatarul are obligația reconstituirii acesteia la valoarea inițială în termen de 15 zile de la data executării, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului, fără punere în întârziere și fără intervenția instanțelor de judecată.

14.3 Toate comisioanele și spezele bancare, precum și alte cheltuieli necesare executării garanției de bună execuție se suportă de către locatar.

VII. Răspunderea contractuală

Art. 15

15.1 În cazul neîndeplinirii obligațiilor contractuale, partea în culpă va fi pusă în întârziere printr-o notificare prin care i se va pune în vedere să își execute obligația într-un termen cuprins între 1 și 30 de zile, în funcție de natura obligației.

15.2 În cazul în care partea în culpă nu își execută obligația în termenul pentru care a fost notificată în condițiile art. 15.1, va interveni rezilierea de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanțelor de judecată.

15.3 Rezilierea nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente între părți.

15.4 Niciun litigiu născut anterior ori după încheierea contractului în legătură cu bunul închiriat și care face imposibilă utilizarea totală sau parțială a acestuia pe toată durata contractului ori numai pe o anumită perioadă nu atrage răspunderea locatorului, acest risc fiind în sarcina locatarului.

VIII. Încetarea contractului

Art. 16

16.1 Prezentul contract încetează:

- a) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat;
- b) cu acordul părților;
- c) prin reziliere;
- d) prin intrarea în faliment, lichidarea, dizolvarea, sau încetarea activității locatorului;
- e) prin neconstituirea garanției de bună execuție în condițiile prevăzute de lege și în prezentul contract;
- f) la data intrării în vigoare a unui act normativ care modifică obligațiile oricăreia dintre părți în asemenea măsură încât prevederile prezentului contract ar deveni, în cea mai mare parte, vădit nefavorabile locatorului sau locatarului ori dacă una dintre părți nu este de acord cu încheierea unui act adițional prin care să se modifice în mod corespunzător prezentul contract;

- g) prin denunțarea unilaterală de către locatar, din motive excepționale legate de interesul public, cu condiția notificării locatarului.

IX. Modificarea contractului

Art. 17

Prezentul contract se modifică prin încheierea de acte adiționale, în următoarele cazuri:

- a) apariția unor împrejurări sau acte normative care modifică în mod esențial obligațiile părților ori care impun obligații noi;
- b) prelungirea, în condițiile prezentului contract, a duratei contractului.

X. Forța majoră

Art. 18

18.1 Părțile convin să fie exonerate de răspundere pentru neîndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, atunci când această neîndeplinire este ca urmare a intervenției unui caz de forță majoră.

18.2 Forța majoră invocată va fi comunicată celeilalte părți în scris, în termen de 5 zile de la apariție, de către partea interesată și este opozabilă numai dacă este atestată de o autoritate competentă în raport cu natura evenimentului.

18.3 Locatarul este obligat să accepte planurile de măsuri stabilite de către organele competente, neavând dreptul la despăgubiri.

XI. Litigii

Art. 19 Eventualele litigii în legătură cu modul de derulare a prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar în caz contrar, de către instanțele judecătorești competente de la sediul locatarului.

XII. Dispoziții finale

Art. 20 Prezentul contract se completează cu prevederile caietului de sarcini și ale ofertei depuse de locatar.

Art. 21 În înțelesul prezentului contract, orice notificare, cerere, comunicare sau informare va fi făcută în scris, prin orice mijloc de comunicare ce asigură transmiterea textului actului și confirmarea primirii acestuia.

Art. 22 Toate documentele acestui contract, precum și cele legate de executarea lui se vor întocmi în limba română.

Art. 23 Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile înscrise în contract.

Prezentul contract s-a încheiat la sediul locatarului din Constanța, bd. Tomis nr. 51, în 2 exemplare originale, din care unul pentru locatar și unul pentru locatar; actele adiționale la contract se încheie în același număr de exemplare și fac parte integrantă din prezentul contract.

MUNICIPIUL CONSTANȚA

prin Consiliul local în calitate de administrator

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

COJOE MARCIU
Cojoe

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

Marcela Enache

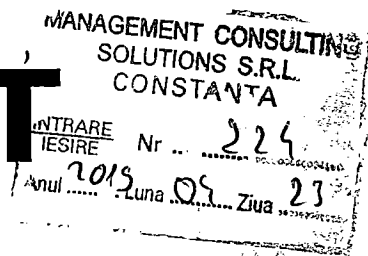


*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,
Consultanță în management,
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



RAPORT DE EVALUARE



ANEXA LA
HCLM NR. 145/2019

Luciu de apă și/sau cuvetă

Lac Siutghiol

Stațiunea Mamaia, Oraș Constanța,

jud. Constanța (1.077,22 ha)

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

PROPRIETARI:

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

COYOOC NARICARA

**STATUL ROMÂN
ÎN ADMINISTRAREA**

CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA

BENEFICIAR:

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU
SERVICIUL PATRIMONIU**

Aprilie 2019

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: luciu de apă și/sau cuveta lacului Siutghiol, stațiunea Mamaia, oraș Constanța, jud. Constanța, care este dat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Constanța, conform legii 42/18.03.2010.

ANEXA LA
HCLM NR. 115 / 2019

Cuveta lacului are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață lac: 10.772.200 mp;
- Suprafață lac: 1.077,22 ha
- Utilități: în zonă(apa, energie electrica si termica);
- Topografia: plana;
- **Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit valoare de piață pentru închirierea unei suprafețe de 1.077,22 ha (10.772.200 mp), cuveta și/sau luciu de apă din suprafața lacului Siutghiol, stațiunea Mamaia, oraș Constanța, jud. Constanța.**

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață pentru închiriere a imobilului luciu de apă și/sau cuveta lacului Siutghiol

Data evaluării: 23 Aprilie 2019.

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin două metode:

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.
- Metoda capitalizării veniturilor - un venit anual reprezentativ se împarte la o rată de capitalizare pentru a se obține fie valoarea de piață, fie valoarea de investiție a proprietății subiect. Rata de capitalizare reprezintă câștigul sau „randamentul”, exprimat în procente din prețul de vânzare, pe care un investitor tipic îl așteaptă, care reflectă valoarea banilor în timp, precum și remunerarea pentru riscul asumat de către proprietar. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este relativ simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibilă în situația în care, în perioadele viitoare, venitul se așteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se așteaptă pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului.
- Metoda reziduală se bazează pe principiul contribuției celor două tipuri de capital investit – clădiri și teren – la obținerea și deci la defalcarea profitului net al întregii afaceri, rezultat după finalizarea unei proprietăți deținute ca investiție și plasată pe terenul supus evaluării.

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele trei metode de evaluare, considerându-se ca valoare evaluată valoarea rezultată din cea mai adecvată tehnică pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

ANEXA LA
HCLM NR. 175 / 2019

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Valoarea chirie teren intravilan prin metoda capitalizării				Valoarea chirie teren intravilan prin metoda reziduală			
		teren		Valoare unitară (mp)		Valoare totală		Valoare unitară (mp)		Valoare totală	
		mp		Euro/ mp/luna	Euro/ mp/an	Euro /luna	Euro /an	Euro/ mp/luna	Euro/ mp/an	Euro. /luna	Euro /an
1	Luciu apă și/sau cuveta Lacului Siutghiol, stațiunea Mamaia, oraș Constanța Județul Constanța	10.772.200,00		0,42	5,04	4.522.119,25	54.265.431,04	0,42	5,04	4.522.119,25	54.265.431,04

Concluzie:

În evaluarea luciului de apă și/sau cuvetei aferentă lac Siutghiol, stațiunea Mamaia s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda capitalizării veniturilor este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a cuvetei și luciului de apă, cât și de ofertele închiriere găsite pe piață.

Valorile rezultate prin aplicarea celeilalte metode sunt mai puțin relevante deoarece datele utilizate sunt de o acuratețe mai mică decât în metoda comparației directe de piață.

Valoarea de piață a bunurilor imobile a fost calculată cu ajutorul programului Microsoft Excel iar valoarea finală a fost stabilită prin rotunjire prin trunchiere la 2 zecimale a valorii reieșită din calculul valorii de piață și prezentată în tabelul de mai jos.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Valoarea de piață a chiriei							
		teren		Valoare unitară (mp)				Valoare totală			
		mp		Euro /mp/lună	Ron/ mp/lună	Euro /mp/an	Ron/ mp/an	Euro /luna	Ron /luna	Euro /an	Ron /an
1	Luciu apă și/sau cuveta Lacului Siutghiol, stațiunea Mamaia, oraș Constanța Județul Constanța	10.772.200,00		0,42	2,00	5,04	23,97	4.522.119,25	21.518.052,26	54.265.431,04	258.216.627,07

Valoarea de piață pentru închiriere luciu de apă și/sau cuveta din suprafața lacului Siutghiol, stațiunea Mamaia, oraș Constanța, jud. Constanța este :

0,42 EURO/mp/lună echivalentul a 2,00 RON/mp/lună
fără TVA

1 EURO 4,7584 RON 23.04.2019

Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Administrator
Dr. ing. Drăgoș Mihăi IPATE

