



HOTĂRÂRE

privind aprobarea scoaterii la licitație publică, în vederea închirierii, a unui spațiu în suprafață de 9 mp, aparținând domeniului public al comunei Dulcești, în scopul desfășurării activităților poștale, la nivelul U.A.T. Dulcești, județul Neamț

Consiliul Local Dulcești, județul Neamț;

Având în vedere:

- Art. 15 alin.(2) , art. 120 alin.(1) și art. 121 alin.(1) și (2) din Constituția României
- Art. 3 și 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea 199/1997
- Art.7 alin.(2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- art. 332, art. 333 alin (5) din OUG nr.57 / 03.07.2019 privind Codul Administrativ al României, cu modificările și completările ulterioare.
- Cererea nr.4998 din 16.07.2025 depusă de d-na Toma Monica prin care solicită închirierea spațiului pentru a desfășura activități poștale
- Art. 333 și art.334 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare
- H.C.L. nr. 52 din 27.12.2024 privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2025
- Referatul de aprobare nr. 5489 din 08.08.2025 înaintată de către domnul Cucu Paul-Daniel, primarul comunei Dulcești
- Raportul de specialitate a secretarului general al comunei Dulcești nr. 5490 din 08.08.2025
- Avizul favorabil al Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local al Comunei Dulcești, județul Neamț
- Art. 129 alin.(6) lit. a), art.196 alin.(1) lit. a, art. 197 alin.(1), alin.(2), alin.(4) și alin.(5), art.198 alin.(1), art.199 alin.(1) și (2), art.240, și art. 243 alin.(1) lit. a și e, din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE

Art.1. (1) Se aprobă scoaterea la licitație publică, în vederea închirierii, a unui spațiu în suprafață de 9 mp, aparținând domeniului public al comunei Dulcești, în scopul desfășurării activităților poștale la nivelul U.A.T. Dulcești, județul Neamț.

(2) Datele de identificare a imobilului sunt:

- d) Str. Teilor nr. 46, sat Dulcești, comuna Dulcești, jud. Neamț
- e) Suprafața spațiului este de 9 mp.
- f) Nr. cadastral atribuit 52657

Art.2. Valoarea chiriei lunare de la care va porni licitația pentru închiriere este de 11 lei/mp/an, stabilită prin H.C.L. nr. 52 din 27.12.2024 privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2025.

Art.3. Se aprobă Caietul de sarcini al licitației, care va avea forma prevăzută în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă modelul Contractului de închiriere a spațiului care va avea forma prevăzută în anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Se împuternicește primarul comunei Dulcești, județul Neamț, dl. Cucu Paul-Daniel să organizeze licitația publică, să semneze Contractul de închiriere și actelor adiționale la contractul de închiriere.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al comunei Dulcești, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Dulcești și prefectului județului Neamț și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la sediul primăriei, precum și pe pagina de internet www.comunadulcesti.ro

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MEREEA CONSTANTIN-BOGDAN**



Nr. 61
Din 14.08.2025

**Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general al comunei**

ADOBRIȚEI MIOARA-CRISTINA

CAIET DE SARCINI

PRIVIND SCOATEREA LA LICITAȚIE PUBLICĂ
PENTRU

ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI

**situat în localitatea Dulcești, strada Teilor,
nr. 46,
comuna Dulcești județul Neamț,
în suprafață de 9 mp
(o încăpere)**

**PROPRIETAR: COMUNA DULCEȘTI
JUDEȚUL NEAMȚ**

OBIECT: DESFĂȘURARE ACTIVITĂȚI POȘTALE

1. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

- Spațiul face parte din domeniul public al comunei Dulcești, situat în localitatea Dulcești, strada Teilor, nr. 46, comuna Dulcești județul Neamț,
- Suprafața spațiului este de 9 mp (o încăpere)
- Dotări:
 - ...
 -

2. DURATA ÎNCHIRIERII

- Durata închirierii este de 12 luni (doisprezece luni), iar la expirarea termenului, contractul poate fi reînnoit prin acordul părților și cu renegocierea chiriei, prin indexarea acesteia cu rata inflației.

3. PREȚUL ÎNCHIRIERII

- Prețul de pornire la licitație este de _____ lei/ lună.
- Utilitățile vor fi plătite în termen de 5 zile de la facturare.
- Întârzierile la plata chiriei se vor calcula la nivelul de 0,01% / zi de întârziere la suma datorată și se calculează din prima zi de restanță.
- Locatarul stabilit în urma finalizării procedurii de licitație va constitui garanția de bună execuție a contractului direct la casieria primăriei comunei Dulcești, județul Neamț, în cuantum egal cu chiria pe două luni, respectiv chiria stabilită în urma licitației x 2 luni.
- În oricare situații locatorul va trebui asigurat că va putea executa această garanție proporțional cu situația apărută, inclusiv pentru neplata chiriei, iar pentru continuarea contractului garanția va trebui reîntregită la suma inițială.
- Rezilierea înainte de termen a contractului impune executarea în întregime a garanției constituite.
- În caz de neplată a chiriei pe o perioadă mai mare de 2 luni, se va proceda la rezilierea unilaterală a contractului printr-o notificare emisă de locator.

4. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

- Închirierea poate înceta înainte de expirarea duratei stabilite prin contract, prin acordul scris al părților.
- Închirierea încetează de drept la expirarea duratei stipulată în contract.
- În cazul neprelungirii contractului, chiriașul are obligația să predea imobilul care a făcut obiectul contractului gratuit și liber de orice sarcini, împreună cu bunurile din interior, menționate în cap. I, alin. 2 al prezentului caiet de sarcini.

- În situația în care pentru nevoi de interes local spațiul închiriat va fi destinat altor scopuri, contractul poate fi reziliat în mod unilateral de către proprietar (locator), după înștiințarea chiriașului (locatarului) cu 30 de zile calendaristice înainte de data rezilierii.
- În situația în care persoana care va încheia contractul de închiriere nu va mai fi angajat al Poștei Române va fi obligat ca în termen de 5 zile de la încetarea raporturilor de muncă să procedeze la predarea spațiului către Primăria Comunei Dulcești, care va putea fi de acord cu cesiunea contractului de închiriere în favoarea noului angajat al poștei cu respectarea clauzelor contractuale.
- Nepredarea spațiului către primărie în termenul de 5 zile menționat mai sus, va duce la calcularea și imputarea sumei de 50 lei/ zi de întârziere, cu titlu de daune- interese.
- Spațiul este închiriat exclusiv pentru desfășurarea serviciilor poștale. Este interzisă desfășurarea altor servicii sau activități de altă natură.

5. CONTROLUL

- Controlul general al respectării de către chiriaș al caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin contractul de închiriere, se efectuează de către părți și de către organele abilitate de lege.

6. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

- Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului de închiriere sunt de competența instanțelor de judecată, dacă soluționarea nu poate fi rezolvată pe cale amiabilă.

7. DISPOZIȚII FINALE

- Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contractul de închiriere, modelul urmând să fie aprobat de Consiliul Local al Comunei Dulcești.

8. INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

- În vederea participării la licitație ofertantul trebuie să achite:
- Contravaloarea caietului de sarcini de 10 lei;
- Prețul minim de pornire la licitație este de lei / lună.
- Pentru participarea la licitație se vor depune următoarele documente:
 - ✓ Cerere de înscriere la licitație (după model);
 - ✓ Copie de pe actul de identitate al ofertantului.
 - ✓ Dovada faptului că este angajat al Poștei Române (copie contract de muncă sau adeverința angajator).
 - ✓ Declarație de acceptare a condițiilor din caietul de sarcini și a stării spațiului;

- ✓ Declarație de acceptare a condițiilor cuprinse în modelul de contract de închiriere (după model).

9. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE

- Ofertanții au obligația ca, în termenul limită stabilit în anunțul publicitar de organizare a licitației să depună la Primăria Comunei Dulcești, un dosar cu documentele menționate la pct. VIII - instrucțiuni pentru ofertanți, cel târziu cu două zile înainte de data stabilită pentru licitația publică cu strigare.
- Ofertantul depune documentele în plic, iar pe plic se va menționa numai data licitației, fără alte mențiuni legate de persoana fizică sau juridică care a depus oferta.
- Plicul se înregistrează în registrul de intrare a corespondenței și se înaintează Comisiei de licitație.
- Comisia de licitație verifică și analizează documentele de participare ale ofertanților și va întocmi un proces verbal din care va rezulta care sunt persoanele calificate la licitație și va preciza dacă sunt persoane fizice sau juridice care nu se califică cu mențiunea actelor lipsă sau a condițiilor pe care nu le îndeplinește.
- La data și ora stabilite pentru licitație președintele comisiei de licitație va deschide licitația cu menționarea persoanelor care s-au calificat. În cazul reprezentanților ofertanților, alții decât administratorul statutar, vor prezenta o împuternicire pentru participarea la licitație.
- Licitația publică cu strigare se va ține, chiar dacă este înscrisă și calificată o singură persoană .
- Prețul minim de pornire la licitație este de lei/ lună
- Pasul de licitație este de 10 % și pentru adjudecare va trebui ofertat și dacă este un singur ofertant.
- În termen de 5 zile lucrătoare de la data adjudecării, adjudecatarul se va prezenta la sediul primăriei pentru semnarea contractului de închiriere, contract a căror clauze i-au fost comunicate odată cu caietul de sarcini.
- Nesemnarea de către adjudecatar a contractului de închiriere în termenul menționat mai sus duce la pierderea garanției de participare la licitație și disponibilizarea spațiului pentru organizarea unei noi licitații.

PRIMAR
CUCU PAUL-DANIEL

FORMULARUL I - Scrisoare de înaintare a documentelor de participare la
licitație

CĂTRE,
PRIMĂRIA COMUNEI DULCEȘTI

Ca urmare a publicării anunțului de licitație pentru închirierea spațiului situat în localitatea Dulcești, strada Teilor, nr. 46, comuna Dulcești județul Neamț, în suprafață de 9 mp (o încăpere) vă transmit documentația de participare la licitație în plic închis, pe care vă rugăm să-l înaintați comisiei de licitație.

DATA:

OFERTANT,
SEMNĂTURA

Formularul II - Declarație pe propria răspundere

Declarația pe propria răspundere

Subsemnatul/Subsemnata

_____ domiciliat/ă în localitatea
_____, strada _____ nr.
_____, județul _____.

Prin prezenta declar pe proprie răspundere următoarele:

1. Cunosc prevederile caietului de sarcini și prin depunerea ofertei mă angajez să le respect;
2. Cunosc conținutul modelului contractului de închiriere.
3. Am vizitat spațiul scos la licitație, am cunoștință de starea acestuia și nu voi avea pretenții ca proprietarul să-l amenajeze pentru activitatea pe care doresc să o desfășor,
4. Am cunoștință de obligația de a menține spațiul în stare de funcționare.

DATA:

OFERTANT,
SEMNĂTURA

Anexa 2 la proiectul de HCL nr. _____ din 14.08.2025

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE A SPAȚIULUI AFLAT PE DOMENIUL PUBLIC

PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1. **COMUNA DULCEȘTI**, cu sediul în localitatea **DULCEȘTI**, str. **TEILOR**, nr. **54**, județ **NEAMȚ**, telefon **0233/761602**, fax **0233/761006**, e-mail: **contact@comunadulcesti.ro**, cod de înregistrare fiscală **2613702**, având contul RO63TREZ24A700600200103X deschis la Trezoreria Roman, reprezentată legal de d-nul CUCU PAUL DANIEL, în calitate de primar, denumit în continuare comodant

ȘI

_____, domiciliat/ă în localitatea _____, str _____ nr _____, posesor al C.I. seria _____, nr _____, eliberată de _____, la data de _____ pe de altă parte LOCATAR,,

În temeiul art. 861 alin. (3) și art. 874 - 875 din Codul Civil, al art. 108, art. 129 alin. 2 lit. „c”, alin. 6 lit. „b”, art. 349 - 353 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și al H.C.L. Comuna Dulcești nr. _____ încheierea prezentului contract.

1. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2. Obiectul contractului îl constituie închirierea spațiului situat în localitatea Dulcești, strada Teilor, nr. 46, comuna Dulcești județul Neamț, în suprafață de 9 mp (o încăpere) cu destinația **EXCLUSIVĂ DE ACTIVITĂȚI POȘTALE**.

Art.3. Spațiul în suprafață de 9 mp este proprietatea exclusivă a **LOCATORULUI**.

Art.4. Predarea- primirea spațiului se va face odată cu semnarea contractului de închiriere.

2. DESTINAȚIA BUNURILOR ÎNCHIRIATE

Art.5. - Spațiul închiriat și bunurile aferente acestuia:

- ..
- ..

vor fi folosite de locatar în vederea desfășurării activității de servicii poștale, în calitatea sa de angajat al Poștei Române.

Art.6. - Destinația spațiului închiriat nu va putea fi schimbată.

3. DURATA DE ÎNCHIRIERE

Art.7. Termenul de închiriere este de 12 luni (doisprezece luni), calculate de la data semnării contractului de închiriere. Prelungirea se va face prin act adițional și va cuprinde și noua valoare a chiriei, care va fi calculată prin indexarea chiriei vechi cu rata inflației.

4. CHIRIA ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art.8. Chiria pentru folosința spațiului este de lei/ lună și este rezultatul licitației din data.....

Art.9. Plata chiriei se va face lunar până în ultima zi calendaristică a fiecărei luni, pentru luna în curs.

Art.10. Pe lângă plata chiriei, chiriașul se obligă să achite facturile de utilități în termen de 5 zile de la data facturării.

Art.11. Pentru neplata în termen a chiriei sau a utilităților se vor percepe penalități în conformitate cu legislația în vigoare la data plății.

Art.12. În caz de neplată a chiriei pe o perioadă mai mare de 2 luni, se va proceda la rezilierea unilaterală a contractului printr-o notificare emisă de locator și se va reține garanția depusă de LOCATAR.

5. INTERDICȚII

Art.13. Subînchirierea este interzisă. Spațiul nu poate fi subînchiriat nici în tot, nici în parte. **Obligațiile părților contractante:**

Art.14. LOCATORUL se obligă la:

- Să predea bunul ce face obiectul închirierii în stare de folosință, prin încheierea unui proces verbal de predare- primire,
- Să asigure folosința bunului închiriat pe toată durata de închiriere a contractului;
- Să garanteze pe LOCATAR contra pierderii totale sau parțiale a bunului închiriat.

Art.15. -LOCATARUL se obligă:

- Să achite chiria;
- Să folosească bunul închiriat numai în scopul pentru care a fost închiriat;
- Să exploateze bunul închiriat ca un bun proprietar, evitând degradarea lui;
- Reparații care cad în sarcina LOCATARULUI: mici reparații, zugrăveli, întrețineri curente;
- În cazul în care LOCATARUL dorește modernizarea spațiului acesta nu va ridica nici o pretenție de despăgubiri din partea LOCATORULUI pentru modernizări și investiții, în caz de reziliere a contractului anterior ajungerii la termen și nici nu va invoca un drept de retenție asupra spațiului.
- Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței, în bune condiții, a celorlalți proprietari vecini;
- Să răspundă pentru pagubele pricinuite de incendiu dacă nu a respectat normele PSI și dacă nu va dovedi că incendiul a fost provocat din caz fortuit sau forță majoră;
- Să apere bunul de orice atingere provenită de la un terț asupra proprietății sau posesia bunului;
- Să plătească utilitățile consumate;
- Să asigure paza bunurilor închiriate;
- Să restituie bunurile închiriate în stare de funcționalitate, cel puțin astfel cum le-au primit, la expirarea duratei de închiriere;
- Să doteze spațiul cu mijloace de stingere a incendiilor.

6. MODALITATEA DE RESTITUIRE

Art.16. La încetarea prezentului contract de închiriere, LOCATARUL va preda bunul închiriat numai LOCATORULUI, sau împuterniciților acestuia și numai pe bază de proces-verbal. La semnarea procesului verbal se va menționa și indexul contoarelor de utilități.

Art.17. Un exemplar din procesul verbal se va preda LOCATARULUI după verificarea decontării tuturor obligațiilor LOCATARULUI, obținerea unui exemplar semnat în original al acestui proces verbal va atesta stingerea tuturor obligațiilor.

7. DECĂDEREA DIN DREPTURI

Art.18. La clauzele prezentului contract LOCATORUL nu va putea renunța și va putea solicita executarea clauzelor acestuia pe toată durata de executare a contractului, iar în cazul neplății chiriei sau a utilităților, precum și a despăgubirilor pentru daunele pricinuite de LOCATAR spațiului, LOCATORUL va putea obține executarea clauzelor contractuale și după încetarea / rezilierea acestuia.

8. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.19. În caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, partea în culpă va plăti daune- interese.

Art.20. Nepredarea spațiului către primărie în termenul de 5 zile calculate de la data încetării din orice motiv a calității de salariat al Poștei Române , va duce la calcularea și imputarea sumei de ____ lei/ zi de întârziere, cu titlu de daune- interese.

9. FORȚA MAJORĂ

Art.21. Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract. Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil ori insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maxim 10 (zece) zile de la apariție, iar dovada forței majore se va comunica în maxim 30 (treizeci) de zile de la apariție.

Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maxim 10 (zece) zile de la încetare.

Art.22. LOCATORUL nu răspunde pentru nici o forță majoră care ar împiedica folosința spațiului închiriat și are dreptul, și în asemenea cazuri la chirie redusă proporțional cu capacitatea de folosință a spațiului, în situația în care LOCATARUL solicită menținerea contractului de închiriere. În situația în care chiriașul nu mai solicită menținerea contractului de închiriere, acesta nu mai datorează chirie pe perioada cât a fost împiedicat să utilizeze spațiul închiriat, neputând însă solicita despăgubiri pentru nefolosința parțială sau totală a spațiului, întrucât proprietarul/ LOCATORUL nu poate răspunde pentru forța majoră.

10. REZILIEREA

Art.23. Neîndeplinirea, în totalitate sau în parte a clauzelor și condițiilor stabilite în prezentul contract, poate îndreptăți LOCATORUL să solicite, unilateral, încetarea contractului de închiriere cu obligația de a-i notifica LOCATARULUI intenția sa, cu 15 zile înainte.

Art.24. În situația în care pentru nevoi de interes local spațiul închiriat va fi destinat altor scopuri, contractul poate fi reziliat în mod unilateral de către proprietar(locator), după înștiințarea chiriașului (locatarului) cu 30 de zile calendaristice înainte de data rezilierii.

Art.25. În situația în care persoana care va încheia contractul de închiriere nu va mai fi angajat al Poștei Române va fi obligat ca în termen de 5 zile de la încetarea raporturilor de muncă să procedeze la predarea spațiului către Primăria Comunei Dulcești, care va putea fi de acord cu cesiunea contractului de închiriere în favoarea noului angajat al poștei cu respectarea clauzelor contractuale.

Art.26. Nepredarea spațiului către primărie în termenul de 5 zile menționat mai sus, va duce la calcularea și imputarea sumei de 50 lei/ zi de întârziere, cu titlu de daune- interese.

11. LITIGII

Art.27. Litigiile care vor rezulta din prevederile prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă, părțile făcând demersuri reale în acest sens.

Art.28. Dacă părțile nu vor ajunge la o înțelegere amiabilă, atunci litigiile vor fi soluționate de părți în fața instanței de judecată competente de la locul semnării contractului.

12. Alte clauze

Art.29. Clauzele prezentului contract vor fi completate cu prevederile legale care vor intra în vigoare după data semnării acestuia.

Prezentul contract s-a încheiat în două exemplare originale și a fost semnat în comuna Dulcești, la sediul primăriei.

LOCATOR,
Primar,
CUCU PAUL-DANIEL

LOCATAR,