



**ROMANIA
JUDETUL BRĂILA
COMUNA RÂMNICELU
CONSILIUL LOCAL**



*Râmnicelu, str. Brăilei, nr. 31, com. Râmnicelu, jud. Brăila, cod 817110
Tel: 0239/698173, Fax : 0239/698229, E-mail : primariarimnicelu@yahoo.com
www.primariarimnicelu.ro*

**HOTĂRÂREA NR. 49
DIN 12.08.2025**

**Privind aprobarea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros prin licitație publică
asupra unui număr de 11 loturi de teren intravilan, situate în localitatea Râmnicelu,
comuna Râmnicelu, județul Braila, destinate edificării de locuințe, care aparțin
domeniului privat al comunei Râmnicelu**

*Consiliul local al comunei Râmnicelu întrunit în ședință ordinară în data de
12.08.2025;*

Având în vedere:

- referatul de aprobare prezentat de dl. Primar și referatele întocmite de către compartimentele de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei;
- raportul de evaluare întocmit de evaluator Velicu Casiana Nicoleta;
- avizele favorabile ale Comisiei pentru dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, administrarea domeniului public și domeniului privat al comunei, agricultură, gospodărie comună, protecția mediului, servicii și control și Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice și a drepturilor cetățenilor;
- prevederile art. 6 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 108, lit. e), art. 354, 355 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotărârii Consiliului local nr. 41/30.06.2025 privind aprobarea Regulamentului referitor la constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unor terenuri intravilane care aparțin domeniului privat al UAT Comuna Râmnicelu;

În baza prevederilor art. 129, alin.(2), lit. c, alin.(6), lit. b, art. 139, alin.(3), lit. g, art. 196, alin.(1), lit. a și art. 198, alin.(1) din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros prin aplicarea procedurii de licitație publică cu oferta în plic închis asupra unui număr de 11 loturi de teren intravilan, situate în localitatea Râmnicelu, comuna Râmnicelu, județul Braila, destinate edificării de locuințe, care aparțin domeniului privat al Comunei Râmnicelu, identificate conform Anexei nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aproba insusirea Raportului de evaluare intocmit de catre evaluator autorizat Velicu Casiana Nicoleta, conform anexei nr. 2 ce face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 3 Se aproba documentatia de licitatie conform anexei nr. 3 la prezenta hotarare, care contine urmatoarele documente:

- a. Caietul de sarcini;
- b. Instructiunile pentru ofertanti;
- c. Formulare ofertanti;
- d. Formularul de contract de superficie.

Art. 4 Se aproba pretul minim de pornire al licitatiei ca fiind cel prevazut in raportul de evaluare, respectiv 1,00 lei/mp/an, in vederea constituirii dreptului de superficie asupra terenurilor intravilan prevazute la art. 1.

Art. 5 Se stabileste quantumul garantiei de participare la 10% din valoarea pretului de pornire la licitatie.

Art. 6 Se stabileste quantumul taxei de participare la suma de 150 lei/lot.

Art. 7 Dreptul de superficie cu titlu oneros se constituie pentru o perioada de 49 de ani prin incheierea unui contract in forma autentica, cu posibilitatea prelungirii la implinirea termenului.

Art. 8 Se împuternicește dl. primar Mocanu Dragos-Ionut pentru a incheia si semna in numele Comunei Râmnicelu, judetul Braila, în formă autentică, contractul de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros.

Art. 9 Cheltuielile ocazionate de incheierea in forma autentica a Contractului de superficie și îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară cad in sarcina beneficiarilor dreptului de superficie.

Art. 10 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează primarul comunei prin compartimentele de specialitate.

Art. 11 Prezenta hotărâre va fi adusă comunicata persoanelor si institutiilor interesate prin grija secretarului comunei.

Art. 12 Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința publicului prin publicare in Monitorul Oficial Local prin grija secretarului general comunei.

Prezenta Hotarare a fost adoptata in sedinta din data de 12.08.2025 cu un numar de.....voturi din numarul total de 11 consilieri in functie, indeplinindu-se cerinta de majoritate din numarul voturilor consilierilor in functie.

Presedinte de sedință

Consilier local,
Caloianu Costica



Contrasemneaza pentru legalitate,
Secretar general comuna,
Buzatu-Jarnea Rodica

Anexa nr. 1 la HCL nr. 49/12.08.2025

Centralizator privind terenul intravilan lotizat intr-un numar de 11 loturi, situat în localitatea Râmnicelu si aflat in domeniul privat al comunei, destinat edificarii locuintelor

Nr. crt	Localitate	Adresa	Parcela	Lot	Suprafata/mp	Pret pornire lei/an	Carte funciara
1	Râmnicelu	Str. Orizontului, nr. 48	2	41	1048	1048	78672
2	Râmnicelu	Str. Orizontului, nr. 60	2	47	1000	1000	78687
3	Râmnicelu	Str. Orizontului, nr. 62	2	48	1000	1000	78690
4	Râmnicelu	Str. Orizontului, nr. 64	2	49	1000	1000	78692
5	Râmnicelu	Str. Duzilor, nr. 10	3	72	964	964	79462
6	Râmnicelu	Str. Duzilor, nr. 17	3	58	1043	1043	79448
7	Râmnicelu	Str. Duzilor, nr. 38	3	87	1054	1054	79477
8	Râmnicelu	Str. Viitorului, nr. 2	1	16	997	997	78615
9	Râmnicelu	Str. Viitorului, nr. 10	1	12	1021	1021	78600
10	Râmnicelu	Str. Viitorului, nr. 12	1	11	1093	1093	78597
11	Râmnicelu	Str. Brailei, nr. 110	1	4	1024	1024	78602

DOCUMENTATIA DE LICITATIE

A. CAIET DE SARCINI

Prezentul a fost intocmit avand in vedere urmatoarele acte normative:

- O.U.G. n. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotararea Consiliului local nr. 41/30.06.2025 privind aprobarea Regulamentului referitor la constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra unor terenuri intravilane care apartin domeniului privat al UAT Comuna Râmnicelu.

1. INFORMATII PRIVIND ORGANIZATORUL PROCEDURII DE LICITATIE

- 1.1. Denumire : Comuna Râmnicelu;
- 1.2. Sediul : Localitatea Râmnicelu, str Brailei, nr. 31, comuna Râmnicelu, judetul Braila, cod postal 817110;
- 1.3. Date de contact: telefon: 0239 698173, fax: 0239 698229, e-mail: primariarimnicelu@yahoo.com, web www.primariarimnicelu.ro;
- 1.4. Cod identificare fiscala: 4721255;
- 1.5. Cont bancar : 47TREZ15121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Braila.

2. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CARE FACE OBIECTUL ACORDARII DREPTULUI DE SUPERFICIE

2.1. Obiectul contractului de superficie:

Transmiterea de catre proprietar pe o perioada determinata superficiarului, care actioneaza pe riscul si raspunderea sa, a dreptului si obligatiilor de exploatare a unei suprafete de teren intravilan in vederea construirii unei locuinte.

2.2. Descrierea si identificarea bunului care face obiectul procedurii :

Terenul intravilan este amplasat in localitatea Ramnicelu si este lotizat in 11 loturi, conform centralizatorului de mai jos:

Nr. crt	Localitate	Adresa	Parcela	Lot	Suprafata/mp	Pret pornire lei/an	Carte funciara
1	Râmnicelu	Str. Orizontului, nr. 48	2	41	1048	1048	78672
2	Râmnicelu	Str. Orizontului, nr. 60	2	47	1000	1000	78687

3	Râmnicelu	Str. Orizontului, nr. 62	2	48	1000	1000	78690
4	Râmnicelu	Str. Orizontului, nr. 64	2	49	1000	1000	78692
5	Râmnicelu	Str. Duzilor, nr. 10	3	72	964	964	79462
6	Râmnicelu	Str. Duzilor, nr. 17	3	58	1043	1043	79448
7	Râmnicelu	Str. Duzilor, nr. 38	3	87	1054	1054	79477
8	Râmnicelu	Str. Viitorului, nr. 2	1	16	997	997	78615
9	Râmnicelu	Str. Viitorului, nr. 10	1	12	1021	1021	78600
10	Râmnicelu	Str. Viitorului, nr. 12	1	11	1093	1093	78597
11	Râmnicelu	Str. Brailei, nr. 110	1	4	1024	1024	78602

2.3. Regimul juridic al bunului care face obiectul procedurii:

Categoria de folosinta a terenului este de "curti constructii" si face parte din intravilanul localitatii Ramnicelu, fiind inscris in Cartea funciara a localitatii Ramnicelu, asa cum rezulta din extrasele de carte funciara anexate.

Terenul face parte din domeniul privat al comunei Râmnicelu, fiind inscris in inventraul bunurilor care fac parte din domeniul privat al comunei.

2.4. Regimul urbanistic:

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 51/24.09.2015, destinatia terenului care face obiectul procedurii de licitatie este de : zona de locuire, avand POT (procent de ocupare a terenului) maxim 30% din suprafata "curti constructii") si CUT(coeficient de utilizare a terenului) maxim – 1,20 ADC/suprafata "curti constructii", inaltime maxima permisa P+1Et.

3. DURATA ACORDARII DREPTULUI DE SUPERFICIE

Contractul de superficie se incheie pentru o perioada de 49 de ani cu posibilitatea prelungirii acestuia la expirare prin acordul partilor.

4. DESTINATIA OBIECTULUI CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

4.1. Terenul intravilan ce face obiectul contractului de superficie este proprietatea privata a comunei Râmnicelu, fiind destinat construirii de locuinte cu respectarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

4.2. Terenul predat superficialului potrivit prevederilor contractului de superficie va fi utilizat de către acesta în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, respectând legislația de protecția mediului, pe toată perioada derulării contractului.

4.3. Calitatea de titular al dreptului de superfice o poate avea orice persoana fizica cu capacitate deplina de exercitiu.

4.4. Titularul dreptului de superficie este obligat sa obtina autorizatia de construire in termen de 12 luni de la semnarea Contractului de superficie, iar in cazul nerespectarii acestuia, contractul se reziliaza de plin drept, fara alte formalitati.

5. CONDITIILE DE EXPLOATARE A SUPERFICIEI SI OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU PRIVIND EXPLOTAREA EFICACE A TERENULUI CE FACE OBIECTUL SUPERFICIEI

Suprafața de teren pentru care urmează a fi acordat dreptul de suprafață va fi utilizată de către beneficiar pe toată durata contractului de suprafață în condițiile prevăzute în acesta.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivelor va conduce la crearea de noi locuințe. Din punct de vedere financiar, construirea de locuințe va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- prețului suprafeței aferente terenului;
- sume aferente eliberării Autorizației de Construire,
- sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe clădire, după finalizarea construcției și taxa pe teren.

6. PROCEDURA DE LICITATIE

6.1. Dreptul de suprafață sa va atribui prin aplicarea procedurii licitației publice cu oferta în plic cu adjudecare la cel mai mare preț oferit.

6.2. Ofertanții vor depune la registratura instituției, până la data și ora limită stabilită în anunțul publicitar, oferta într-un plic sigilat care va conține documentele prevăzute la secțiunea instrucțiuni pentru ofertanți.

6.3. Plicurile se desfac în ordine înregistrării acestora, fiind verificate pe rand documentele de eligibilitate și ofertele financiare.

6.4. Criteriul de atribuire al contractului de suprafață este prețul cel mai mare.

6.5. Procedura de licitație se considera valabilă dacă sunt primite cel puțin 2 oferte eligibile, în caz contrar procedura se va relua.

6. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

6.1. Nivelul minim al chiriei, care reprezintă și prețul de pornire la licitație aferent este de 1,00 lei/mp/an .

6.2. Pentru anii fiscali următori, chiria se va indexa în funcție de indicii de inflație aferent anului fiscal respectiv.

6.3. Chiria se va achita anual în numerar la casieria instituției sau prin virament bancar în două tranșe egale, până la data de 31 martie, respectiv 30 septembrie a anului în curs.

6.4. Neplata la termenul stabilit a chiriei atrage majorări de întârziere în cuantumul prevăzut de legislația fiscală în vigoare pentru plata impozitelor și taxelor locale pentru suma rămasă de plată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună de întârziere.

6.5. Neplata chiriei pentru o perioadă de 2 ani consecutivi atrage rezilierea contractului de plin drept, fără alte formalități, iar chiria neincasată va fi recuperată prin procedurile legale referitoare la executarea silită.

7. GARANTIA DE PARTICIPARE SI TAXA DE PARTICIPARE

7.1. Garanția de participare este obligatorie și se constituie de către ofertant în numerar la casieria instituției organizatoare sau prin ordin de plată în contul instituției în scopul protejării organizatorului licitației față de riscul unui comportament necorespunzător al acestuia pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului.

7.2. Valoarea garanției de participare la licitație este de 10% din prețul de pornire al licitației, calculat ca lei/an.

7.3. Garanția de participare se restituie, în cazul ofertanților a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, în termen de cel mult 10 zile de la data semnării contractului, sau data anularii a procedurii de licitație de către conducătorul instituției organizatoare.

7.4. Instituția organizatoare are dreptul de a reține garanția de participare, ofertantul câștigător pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă refuză să semneze contractul în termenul precizat în prezenta Hotărare.

7.5. În cazul ofertanților declarați castigatori care încheie contractul de constituire a dreptului de suprafață, garanția va fi reținută de organizator și compensată din prima tranșă de plată.

7.6. În vederea recuperării costurilor cauzate de întocmirea raportului de evaluare a imobilului, ofertanții vor achita o taxă de participare în cuantum de 150 lei, în numerar la casieria instituției organizatoare sau prin ordin de plată în contul instituției.

7.7. Taxa de participare se returnează numai în cazul retragerii ofertelor până la termenul maxim de depunere a ofertelor. După depășirea acestui termen, taxa de participare nu se returnează.

8. CLAUZE CONTRACTUALE SPECIFICE

8.1. Superficiarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și permanentă a bunului care face obiectul contractului.

8.2. Superficiarul este obligat să exploateze pe riscul și pe răspunderea sa în mod direct bunul care face obiectul contractului.

8.3. Superficiarul are drept de folosință a bunului care face obiectul contractului potrivit naturii acestuia și scopului stabilit de proprietar prin documentația de atribuire și contract, respectiv pentru comerț, alimentație publică și servicii.

8.4. Este interzisă subînchirierea sau darea în folosință gratuită a bunului care face obiectul contractului sau unei părți din acesta unor terțe persoane fără acordul scris al proprietarului.

8.5. Modificarea destinației terenului se poate realiza la solicitarea motivată a Superficiarului prin acordul scris al Proprietarului.

8.6. Superficiarul este obligat să achite chiria la preț și în termenul stabilit prin contractul de suprafață.

8.7. Superficiarul este obligat la plata impozitelor și taxelor locale stabilite pentru terenul care face obiectul prezentului contract și pentru construcțiile realizate pe acesta așa cum sunt ele stabilite conform legislației în vigoare.

8.8. Superficiarul este obligat să realizeze investiția propusă în ofertă în termen de 36 de luni de la semnarea contractului cu respectarea prevederilor legale în domeniul urbanismului; superficiarul este obligat să solicite autorizația de construire în termen de 12 luni de la semnarea contractului;

8.9. Proprietarul are dreptul de a inspecta terenul care face obiectul prezentului contract verificând respectarea obligațiilor asumate de către Superficiar cu notificarea scrisă prealabilă a Superficiarului.

8.10. Proprietarul are obligația să nu îl tulbure pe superficiar în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

8.11. Proprietarul are obligația să permită Superficiarului pe cheltuiala acestuia din urma accesul la rețelele de utilități publice existente în zonă.

8.12. Dreptul de suprafață încetează pentru una din următoarele cauze:

a. La expirarea perioadei dacă părțile nu au hotărât prelungirea acestuia;

- b. Prin consolidare, data la care terenul si constructia devin proprietatea aceleiasi persoane;
 - c. Inainte de expirare prin acordul scris al ambelor parti;
 - d. Prin reziliere de catre Proprietar in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre Superficiar sau a incapacitatii indeplinirii acestora;
 - e. In cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilateral a contractului de catre Proprietarul terenului. In aceasta situatie, Proprietarul va notifica de indata intentia de denuntare precum si motivele care au determinat aceasta masura.
- 8.13. Contractul se incheie in forma autentica la un notar public, toate cheltuielile legate de intocmirea si autentificarea acestuia cazand exclusiv in sarcina superficiarului.

9 . REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE LOCATAR IN DERULAREA CONTRACTULUI

Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de superficiar in derularea contractului de superficie sunt:

- a) bunuri de retur - sunt bunurile care revin pe deplin drept, gratuit si libere de orice sarcini proprietarului, la incetarea contractului de superficie . Sunt bunuri de retur bunurile care fac obiectul contractului, respectiv terenul intravilan.
- b) bunuri de preluare – sunt considerate constructiile realizate de superficiar in conditiile legii cu autorizatie de construire, constructii care la expirarea contractului pot reveni proprietarului în masura în care acesta din urma își manifesta intentia de a le prelua în schimbul platii unei compensatii egale cu valoarea contabila actualizata.
- c) bunuri proprii – sunt bunurile care la incetarea contractului, raman in proprietatea superficiarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au apartinut superficiarului si au fost utilizate de catre acesta pe toata durata inchirierii, respectiv, constructii provizorii, utilaje, unelte,etc.

B. INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

1. CONDITIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE ÎNDEPLINEASCA OFERTELE

- 1.1. Ofertanții vor depune la registratura institutiei, până la data si ora limită stabilită în anunțul publicitar, oferta într-un plic închis si sigilat , pe care se va indica licitatie publica pentru care se depune oferta, care va contine urmatoarele documente:
 - a) documentele de eligibilitate;
 - b) oferta financiara care va fi introdusa într-un plic sigilat;
- 1.2. Documentele de eligibilitate sunt urmatoarele:
 - a) Cererea de inscriere la licitatie conform formularului tip pus la dispozitie de organizator;
 - b) Copie act de identitate persoane fizice;
 - c) Împuternicire(procura notariala) prin care reprezentantul fizice este autorizat să-l angajeze pe acesta în procedura pentru atribuirea contractului de închiriere (dacă este cazul) – în original. Împuternicirea va fi însoțită de o copie a actului de identitate a persoanei împuternicite (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport) ;
 - d) Formularul de contract insusit prin semnatura si ștampila pe fiecare pagina;
 - e) Dovada achitării contravalorii garantiei de participare - în copie;

- f) Dovada achitării contravalorii taxei de participare - în copie
- g) Certificat de atestare fiscală privind plata taxelor și impozitelor datorate unității administrative-teritoriale unde își are domiciliul, care să ateste că persoana nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor.

1.3. Oferta financiară întocmită conform formularului tip pus la dispoziție de organizator va fi depusă într-un plic sigilat care se va deschide după verificarea documentelor de eligibilitate.

1.4. Oferta va fi transmisă (depusă) la registratura Primăriei Comunei Râmnicelu, cel mai târziu cu o zi înainte de ziua fixată pentru desfășurarea licitației publice.

1.5. Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării licitației și este confidențială până la deschiderea de către comisia de evaluare.

1.6. Plicurile se desfac în ordine înregistrării acestora, fiind verificate pe rand documentele de eligibilitate, apoi la final ofertele financiare.

1.7. Comisia va proceda la verificarea documentelor de eligibilitate, iar în cazul în care nu sunt depuse documentele solicitate sau sunt incomplete, oferta este declarată neeligibilă și respinsă fără a se mai deschide oferta financiară.

1.8. După verificarea documentelor de eligibilitate, Comisia va proceda la verificarea ofertelor financiare ale ofertanților promovati după etapa anterioară.

1.9. Procedura de licitație se consideră valabilă dacă sunt primite cel puțin două oferte eligibile, în caz contrar procedura se va relua cu stabilirea unei noi date și publicarea unui nou anunț.

1.10. Criteriul de atribuire a contractului de suprafață este cel mai mare nivel al chiriei.

1.11. Condiții de respingere a ofertei:

- a). când prețul oferit este sub cel minim de pornire al licitației
- b). când nu se face dovada depunerii taxei de participare, garanției de bună execuție și prețul caietului de sarcini
- c). când o ofertă se depune după termenul de închidere a depunerii ofertelor.
- d). când oferta nu conține documentele solicitate în instrucțiunile pentru participarea la licitația publică.

2 CRTERIU UNIC DE SELECTIE

2.1. Comisia de evaluare va face evaluarea ofertelor depuse în vederea atribuirii dreptului de suprafață pe baza **criteriului unic de selecție privind prețul cel mai mare**.

2.2. În cazul în care ofertele financiare pentru același lot licitat au prețuri egale, se va solicita din partea celor care au depus oferta financiară cu preț egal o nouă ofertă financiară în termen de 24 de ore.

2.3. În cazul în care niciun ofertant dintre cei aflați la egalitate nu depune altă ofertă financiară în termenul stabilit procedura se va relua cu stabilirea unei noi date și publicarea unui nou anunț.

3. DESFASURAREA LICITATIEI

3.1. Anunțul privind organizarea licitației publice deschise cu strigare va fi adus la cunoștința publică prin publicare într-un cotidian de circulație locală, prin afișare la sediul și pe site-ul organizatorului licitației, cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte de data fixată pentru desfășurarea licitației și va cuprinde cel puțin următoarele elemente :

- a) informații privind organizatorul licitației ;
- b) informații privind obiectul suprafeței, descrierea și identificarea acestuia ;
- c) informații privind prețul de pornire și garanția de participare;

- d) data limită și locul de depunere a documentelor de eligibilitate ;
- e) data și locul de desfășurării ședinței de licitație;
- f) informații privind obținerea documentației de licitație.

3.2. Pentru participarea la licitație, ofertanții depun la registratura Primăriei Comunei Râmnicelu, cel târziu cu o zi înainte de începerea licitației și până la ora precizată în anunțul publicitar, documentele prevăzute la punctul 1.1., precum și dovada privind achitarea taxei de participare și garanției de bună execuție a contractului.

3.3. Termenul limită de participare la licitație este un termen de decadere. Ofertele înregistrate după termenul limită de participare sunt excluse de la licitație și se restituie ofertanților.

3.4. În cazul în care ofertanții nu prezintă sau nu îndeplinesc cel puțin una dintre condițiile de eligibilitate solicitate prin documentația de licitație, aceștia vor fi excluși de la licitație.

3.5. Ofertanții care îndeplinesc cumulativ toate condițiile de eligibilitate solicitate prin documentația de licitație vor fi declarați **eligibili** și vor putea participa la licitație.

3.6. Documentele de eligibilitate vor fi depuse de către ofertanți într-un plic închis, ce va fi marcat, la expeditor, cu adresa ofertantului (pentru returnarea documentației fără a fi deschisă, în cazul în care a fost depusă după data și ora limită de depunere sau la o altă adresă decât cea stabilită), iar la destinatar, cu denumirea, adresa organizatorului licitației și cu mențiunea: *"Pentru licitația privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros prin licitație publică cu strigare asupra terenului intravilan în suprafața totală de ... mp, care aparține domeniului privat al comunei Râmnicelu, amplasat în tarla....., parcela....., înscris în cartea funciară nr.... și având nr. cadastral....., situat în localitatea Râmnicelu, str....., nr....., comuna Râmnicelu, județul Braila, destinat construirii unei locuințe"*

3.7. Desfășurarea licitației va fi asigurată de către o comisie de licitație formată din 5 membri, numită prin Dispoziția Primarului.

3.8. Secretariatul comisiei va fi asigurat de secretarul comunei care nu are drept de vot.

3.9. Atribuțiile comisiei de licitație sunt:

- a) verificarea îndeplinirii condițiilor de eligibilitate de către ofertanți ;
- b) asigurarea derulării procedurii de licitație propriu-zisă, stabilirea ofertantului câștigător și întocmirea Procesului-verbal al licitației și a Raportului procedurii de licitație.

3.10. Licitația publică se va desfășura la data, locul și orele menționate în anunțul publicitar.

3.11. La finalizarea procedurii, în aceeași zi, Comisia de licitație întocmește Procesul-verbal de desfășurare a licitației ce va fi semnat de către toți membrii comisiei de licitație și care va fi înregistrat în registrul general de intrare-iesire al Primăriei Comunei Râmnicelu. Procesul-verbal se încheie în două exemplare originale, din care un exemplar se păstrează la dosarul licitației și un exemplar se înmânează câștigătorului, respectiv imputernicitului acestuia (dacă este cazul).

3.12. O copie a Procesului-verbal al ședinței de licitație va fi adus la cunoștința publică prin afișare la avizier și pe site-ul instituției.

3.13. În termen de 24 ore de la expirarea perioadei de depunere a contestațiilor sau după soluționarea eventualelor contestații formulate, Comisia de licitație întocmește Raportul procedurii de licitație care se semnează de către toți membrii comisiei și se înaintează Primarului spre aprobare.

4. DREPTUL DE CONTESTARE

4.1. Ofertantii nemulțumiti pot formula contestație în scris după fiecare etapă a evaluării în termen de 24 de ore de la afișare la Primarului comunei, iar procedura de evaluare se suspendă până la soluționarea contestației.

4. 2. Conducătorul instituției organizatoare va lua măsuri pentru soluționarea contestației, în termen de cel mult 24 de ore de la data depunerii acesteia.

4. 3. Dacă în urma analizării contestației se stabilește că aceasta a fost întemeiată, organizatorul anulează prin dispoziție licitația și ia măsuri pentru organizarea unei noi licitații.

5. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

5.1. După aprobarea Raportului procedurii de licitație, ofertantul declarat câștigător va fi înștiințat pentru semnarea contractului de suprafață.

5.2. Contractul de suprafață se încheie în formă autentică în cel mult 45 zile de la data aprobării de către Raportului procedurii de licitație. Termenul poate fi prelungit cu 45 de zile la solicitarea ofertantului adjudecător pentru motive întemeiate.

5.3. Cheltuielile legate de încheierea în formă autentică la Biroului Notarului Public a contractului de suprafață cad în sarcina exclusivă a câștigătorului licitației.

5.4. Neîncheierea contractului de suprafață după expirarea termenelor de mai sus, din vina exclusivă a ofertantului adjudecător, atrage anularea procedurii de licitație publică deschisă cu ofertă prin strigare, respectiv pierderea garanției de participare a acestuia.

C. FORMULARE**FORMULARUL 1 - SCRISOARE DE ÎNAINȚARE****Catre UAT COMUNA RÂMNICELU**

Subsemnatul _____,
cu domiciliul în _____, CNP _____,
reprezentat legal prin _____, în baza procurii
nr _____, prin prezenta, depun oferta pentru licitația organizată în vederea
constituirii dreptului de suprafață asupra terenului în suprafață de _____ mp, amplasat în
_____ UAT _____, aflat în domeniul privat al
_____ Solicit aceasta în vederea realizării investiției
_____.

Depun anexat următoarele documente:

- a) copie BI/CI
- b) copie document plată garanție participare.
- c) copie document plată taxă participare.
- d) modelul de contract înscris
- e) ofertă financiară

Declar că am luat la cunoștință și sunt de acord cu prevederile caietului de sarcini
și a restului documentației de licitație.

Am achitat garanția de participare cu chitanță _____ / _____
Am achitat taxa de participare cu chitanță _____ / _____

Data _____

Semnatura

FORMULARUL 2 - OFERTA FINANCIARA

Catre

1. Examinand documentatia de atribuire, subsemnatul
_____, domiciliat
in _____,
reprezentant legal / imputernicit, al ofertantului

(denumirea/numele ofertantului),

In conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia de atribuire avand ca obiect incheierea unui contract de superficie asupra terenului intravilan in suprafata de mp, amplasat in str. nr., Tarla, P, Lot, aflat in domeniul privat al UAT Comuna Ramnicelu, sa ofer chiria de _____ lei/an/intreaga suprafata.

2. Ne angajam ca, in cazul in care oferta noastra este stabilita castigatoare, dupa primirea terenului inchiriat, sa asiguram realizarea investitiei(edificarea unei locuinte), in conformitate cu prevederile caietului de sarcini.

3. Ne angajam sa mentinem aceasta oferta valabila pentru o durata de 90 zile si ea va ramane obligatorie pentru noi si poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.

Data întocmirii

.....

Nume, prenume.....

Semnatura

D. CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE

Art. 1 Partile contractante

Intre **Comuna Râmnicelu**, cu sediul in comuna Râmnicelu, str. Brailei, nr. 31, judetul Braila, cod fiscal 4721255, avand cont bancar : 47TREZ15121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Braila, reprezentata legal prin dl. **Mocanu Dragos-Ionut**, avand functia de primar, in calitate de Proprietar, pe de o parte si

....., domiciliat in localitatea,
CNP, in calitate de Superficiar, pe de alta parte,

In temeiul prevederilor:

- Hotararii Consiliului local al comunei Ramnicelu nr., privind aprobarea superficiei pentru a terenului situat in ... mp ce apartine domeniului privat al comunei Ramnicelu;

- Raportul procedurii/..... prin care oferta depusa de a fost declarata castigatoare;

- Prevederile art. 693-702 si art. 1170-1179 din Codul Civil.

Partile semnatare au convenit sa incheie prezentul contract de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros, denumit in continuare "contract" in fata notarului public in urmatoarele conditii:

Art. 2 Obiectul contractului

(1) Obiectul contractului il reprezinta constituirea de catre Proprietar in favoarea Superficiarului a unui drept de superficie asupra imobilului constituit din terenul intravilan in suprafata totala de mp, aflat in proprietatea privata a comunei Ramnicelu, judetul Braila, situat in strada, nr. ..., T .., P .. inscris in Cartea Funciara nr. ..., avand numarul cadastral ..., format din teren categoria de folosinta "curti-constructii".

(2) Terenul asupra caruia se constituie dreptul de superficie a fost dobandit de catre Proprietar figurand in inventarul domeniului privat.

(3) Dreptul de superficie se constituie in scopul construirii de catre Superficiar a unor unui imobil cu destinatie de locuinta

(4) Superficiarul va deveni proprietarul eventualelor constructii care se vor edifica pe terenul care face obiectul prezentului contract.

(5) Schimbarea destinatiei terenului poate fi efectuata numai cu acordul prealabil scris al proprietarului.

Art. 3 Durata contractului

(1) Durata contractului este de 49 de ani si produce efecte de la data semnarii de catre parti.

(2) Durata contractului poate fi prelungita numai prin acordul scris al partilor pentru o perioada echivalenta cu jumatate din durata initiala a contractului.

Art. 4 Pretul contractului

(1) Pentru utilizarea terenului, Superficiarul datoreaza o chirie de lei/an.

(2) Chiria se va achita anual in numerar la casieria institutiei sau prin virament bancar în doua transe egale, pâna la data de 31 martie, respectiv 30 septembrie a anului în curs.

(3) Pentru depasirea termenului prevazut la alin.(1), Superficiarul datoreaza majorari de intarziere calculate in quantumul prevazut de legislatia fiscala in vigoare pentru plata impozitelor si taxelor locale pentru fiecare luna sau fractiune de luna de intarziere din suma datorata, incepand cu ziua urmatoare a termenului de scadenta pana la data platii.

(4) Pretul chiriei se actualizeaza anual cu rata inflatiei asa cum a fost stabilita de organele de stat care au atributii legale in acest sens.

(5) Neplata chiriei pentru o perioada de 2 (doi) ani consecutivi atrage rezilierea prezentului contract de plin drept, fara alte formalitati, iar chiria neincasata va fi recuperata prin procedurile legale referitoare la executarea silita.

Art. 5 Drepturile si obligatiile proprietarului

(1) Proprietarul are dreptul de a inspecta terenul care face obiectul prezentului contract verificand respectarea obligatiilor asumate de catre Superficiar cu notificarea scrisa prealabila a Superficiarului.

(2) Proprietarul are obligatia sa nu il tulbure pe Superficiar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

(3) Proprietarul are obligatia sa permita Superficiarului pe cheltuiala acestuia, accesul la retelele de utilitati publice existente in zona.

Art. 6 Drepturile si obligatiile superficiarului

(1) Superficiarul are dreptul si obligatia de a utiliza terenul potrivit destinatiei stabilite de Consiliul local, prin caietul de sarcini, respectiv pentru edificarea unei locuinte pe terenul respectiv in regim de continuitate si permanenta si sa realizeze investitia in conformitate cu reglementarile de urbanism in vigoare;

(2) Superficiarul dobandeste posesia asupra terenului, precum si dreptul de a dispune de substanta terenului in limitele impuse de necesitatea realizarii constructiei.

(3) Superficiarul se obliga sa obtina autorizatia de construire in termen de 12 luni de la semnarea contractului de superficie si sa realizeze constructia in termen de 36 de luni de la data semnarii contractului.

(4) Viitoarele constructii vor fi realizate cu respectarea legislatiei in vigoare privind urbanismul si autorizarea lucrarilor de constructii precum si a reglementarilor de urbanism existente la nivel local aprobate.

(5) Modificarea destinatiei terenului se poate realiza la solicitarea motivata a Superficiarului prin acordul scris al Proprietarului.

(6) Superficiarul este obligat sa utilizeze in mod direct terenul care face obiectul prezentul contract si sa nu transmita folosinta terenului in intreg sau in parte catre o terta persoana fara acordul prealabil scris al Proprietarului.

(7) Superficiarul este obligat la plata chiriei in quantumul si in termenul stabilit in prezentul contract, precum si a penalitatilor de intarziere.

(8) In cazul in care superficiarul sesizeaza existenta sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conduca la imposibilitatea realizarii constructiilor, va notifica imediat acest fapt proprietarului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea conditiilor de realizare a acestora.

(9) Superficiarul este obligat la plata impozitelor si taxelor locale stabilite pentru terenul care face obiectul prezentului contract si pentru constructiile realizate pe acesta asa cum sunt ele stabilite conform legislatiei in vigoare.

(10) Superficiarul este obligat sa remedieze pe cheltuiala sau orice defectiuni sau degradari care pot aparea pe terenul in cauza pe durata prezentului contract.

Art. 8 Incetarea contractului

Dreptul de superficie inceteaza pentru una din urmatoarele cauze:

- a. La expirarea perioadei daca partile nu au hotarat prelungirea acestuia;
- b. Prin consolidare, data la care terenul si constructia devin proprietatea aceleiasi persoane;
- c. Inainte de expirare prin acordul scris al ambelor parti;
- d. Prin reziliere de catre Proprietar in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre Superficiar sau a incapacitatii indeplinirii acestora;
- e. In cazul nerealizarii de catre chirias a investitiei prevazute la art. 2(3) in termenul prevazut de art.7(3) din contract.

Art. 9 Raspunderea contractuala

(1) Conform art. 1350 din Codul civil, orice persoana trebuie sa-si exercite obligatiile pe care le-a contractat. Atunci cand fara justificare, nu isi indeplineste aceasta indatorire, ea este raspunzatoare de prejudiciul cauzat celeilalte parti si este obligate sa repare acest prejudiciu in conditiile legii. Daca prin lege nu se prevee altfel, nici una dintre parti nu poate inlatura aplicarea regulilor raspunderii contractuale pentru a opta in favoarea altor reguli care i-ar fi mai favorabile.

(2) Atunci cand, fara justificare, una din parte contractante nu isi exercita obligatiile nascute din acest contract, cealalta parte are dreptul de a rezilia unilateral contractului cu daune-interese daca este cazul. In cazul incetarii contractului conform art. 8, lit. a si c si d, proprietarul renunta expres si irevocabil la orice drepturi de proprietate asupra constructiilor realizate si anexelor acestora, aplicarea prevederilor art. 699 din Codul civil fiind exclusa.

Art. 10 Forta majora si cazul fortuit

(1) Partile contractante sunt exonerate de raspunderea contractuala pentru neexecutarea la termen si /sau in mod necorepunzator total sau partial a oricarei dintre obligatiile care ii incumba in baza prezentului contract daca neexecutarea obligatiei respective si prejudiciul au fost cauzate de forta majora si cazul fortuit.

(2) Forta majora va fi interpretata in conformitate cu legislatia in vigoare si trebuie sa fie confirmata de catre o autoritate competenta.

(3) Prin forta majora, in sensul prezentului contract se intelege un eveniment independent de controlul/vointa partilor, care nu se datoreaza erorilor sau neindeplinirii obligatiilor de catre aceasta si care fac imposibila executarea contractului, aceste evenimente

incluzand fara a se limita la : razboi, revolutie, incendiu, inundatie, sau orice calamitate naturala, carantina, embargo.

Art. 11 Notificari

In sensul prezentului contract, orice notificare/comunicare adresata intre parti este considerate valabila numai daca va fi transmisa prin posta cu confirmare de primire la adresele din corespondenta, sau personal cu semnare de primire.

Art. 12 Dispozitii finale

(1) Partile, personal sau prin reprezentanti, declara cunoscand dispozitiile Codului Penal referitoare la falsul in declaratii ca au capacitate deplina de a incheia un mod valabil prezentul contract si ca nu exista nici un fel de impediment de natura legala, contractuala sau de orice alta natura in masura sa afecteze sau sa prejudicieze in vreun fel capacitatea de a executa in mod valabil si pe deplin toate si fiecare din obligatiile asumate potrivit prezentului contract.

(2) Toate drepturile si obligatiile asumate de Superficiar in legatura cu prezentul contract se vor transmite succesorilor de drept.

(3) In situatia in care la un moment dat oricare din dispozitiile prezentului contract este sau devine lipsita de valabilitate, ilegala sau nu poate fi pusa in executare in baza vreunei legi sau unei reglementare legala, acest lucru nu va afecta sau prejudicia in niciun fel valabilitatea, legalitatea sau punerea in executare a celorlalte prevederi ale prezentului contract si daca este necesar in acest scop pe perioada de timp in care respectiva prevedere este considerate omisa din prezentul contract.

(4) Modificarea prezentului contract prin act aditional se va efectua prin acordul partilor, numai in scris si semnat in mod valabil in fata unui notar public din Romania de catre o persoana autorizata in numele fiecarei parti.

Prezentul contract a fost redactat si autentificat la Biroul notarial..... intr-un singur exemplar original si patru duplicate din care exemplarul original si un duplicat se pastreaza in arhiva biroului notarial.

**Proprietar,
Comuna Ramnicelu**

Superficiar,

Primar,