A.N. "APELE ROMÂNE"
Registratură Generală
Nr. 2463
Ziua 04 Luna 02 20 26

Desfășurarea activității de turism (agrement)
Conform PUZ in vigoare pe sectorul Năvodari II,
subsectorul 7 nu se poate amplasa Beach Bar

CAIET DE SARCINI - CADRU

Pentru licitația privind atribuirea contractului de închiriere a subsectorului 7 din cadrul sectorului Navodari II reprezentând suprafață de plajă turistică din plaja Mării Negre, bun imobil proprietatea publică a statului aflat în administrarea Administrației Bazinale de Apă Dobrogea-Litoral

1) DATELE DE IDENTIFICARE ALE AUTORITĂȚII CONTRACTANTE:

Administrația Națională "Apele Române", cu sediul în București, str. Edgar Quinet nr.6, sector 1, tel./fax 312.21.74, contul autorității contractante este RO44TREZ7005005XXX001409, deschis la Trezoreria Mun. București, cod fiscal 18207646

2) DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI IMOBIL CARE URMEAZĂ SĂ FIE ÎNCHIRIAT, RESPECTIV SITUAȚIA JURIDICĂ A ACESTUIA:

a. Bunul imobil ce urmează a fi închiriat aparține domeniului public al statului aflat în administrarea locatorului, Administrația Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral, reprezentând **subsectorul 7 din cadrul sectorului Navodari II**, având **S = 6.458,00 mp** și se află localizat (se vor menționa următoarele date):

i. amplasament (intravilan, extravilan, localitate, județ);

Sectorul de plajă este situat între Cap Midia (limita Nord A.R.B.D.D.) și Vama Veche (limita Sud). Subsectorul propus spre închiriere se află amplasat în cadrul sectorului **Navodari II**, U.A.T. **Navodari**, Jud. Constanța, înscris în Anexa 12 a HG Nr. 1705/2006, la poziția cu Nr. MFP **64001**, plajă cu destinație turistică, Județ Constanța. Număr Carte Funciară (CF): **109314**

ii. puncte contur perimetru care delimitează bunul imobil (coordonate de referință STEREO 1970) sub formă de tabel :

iii.

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	318352.536	789672.874	23.931
2	318375.548	789679.442	72.670
3	318395.684	789609.617	2.963
4	318392.803	789608.924	87.127
5	318308.090	789588.555	71.460
6	318288.289	789657.217	1.048
7	318289.311	789657.450	18.207
8	318306.971	789661.879	46.873
S(7)=6458mp			P=324.279m

iv. conform planului de situație aferent subsectorului anexa la prezentul Caiet de sarcini;

Funcția plajei: ***- recreere: 5.812,00 mp***
- sportivă: 646,00 mp

Nota: *Responsabilitatea verificării în teren a subsectoarelor de plajă aparține exclusiv operatorilor economici participanți la licitația publică. Eventualele particularități privind poziționarea, condițiile de acces sau configurația naturală nu vor putea constitui ulterior motiv de contestație ori de modificare a obligațiilor asumate prin ofertă.*

Bunul imobil propus spre închiriere este cuprins în Anexa HOTĂRÂRII GUVERNULUI Nr. 183/2020.

Închirierea plajelor în scop turistic se poate face de către operatori economici care ***administrează structuri de primire turistice, de proprietari ori administratori de ansambluri rezidențiale care desfășoară activități de turism, de operatori economici care desfășoară activitați de divertisment, agrement și/sau sportive și de autoritați ale administrației publice locale***, care pot încheia contracte de închiriere cu titularul dreptului de administrare a plajelor, conform prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 19/2006 *privind utilizarea plajei Mării Negre și controlul activităților desfășurate pe plajă*, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale H.G. nr. 183/2020.

Predarea-primirea bunului se face în primul an prin proces-verbal, în termen de maxim 30 zile calendaristice de la data constituirii garanției de bună execuție.

Precizăm că bunul imobil ce face obiectul închirierii este liber de sarcini, Administrația Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral deține posesia netulburată, nu există nicio hotărâre judecatorească definitivă în legatură cu utila și liniștita posesie a administratorului și bunul nu face obiectul unor cereri de revendicare.
**Se menționează eventuala existență a unui litigiu.*

3) DESTINAȚIA BUNULUI CARE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII:

Bunul imobil propus spre închiriere, descris la cap. 2) al prezentului caiet de sarcini, va fi folosit de către locatar în scop turistic (agrement), în conformitate cu prevederile legale și cele stabilite prin contractul de închiriere, pentru *desfășurarea activităților de recreere/sau sportive.*
Se interzice folosirea bunului imobil pentru alte activități decât cele prevăzute în caietul de sarcini.

4) PREȚUL MINIM AL ÎNCHIRIERII:

a. Chiria minimă este de:
   i. **1,33 lei/mp/lună** (valoare **fără T.V.A.**) pentru funcția de recreere și
   ii. **0,272 lei/mp/lună** (valoare **fără T.V.A.**) pentru funcția sportivă,

valoare aferentă subsectorului/sectorului de plajă licitat, prevăzută în Anexa HOTĂRÂRII GUVERNULUI Nr. 183/2020 actualizată, privind aprobarea închirierii unor bunuri imobile proprietate publică a statului, aflate în administrarea Administrației Bazinale de Apă Dobrogea-Litoral la poziția nr. 142 si nr. 142^6, *indexat conform indicelui prețurilor de consum aferent anului 2025, comunicat de INS.*

b. Valoarea totală a chiriei pe subsectorul/sectorul licitat = **94.868,06 lei/an (fără TVA)**
   i. Preț pornire licitație **92.759,52 lei/an (fără TVA)**, pentru funcția de recreere
   ii. Preț pornire licitație **2.108,54 lei/an (fără TVA)**, pentru funcția sportivă.

Chiria va fi actualizată anual prin indexare cu Indicele anual al prețurilor de consum.

Chiria se achită în avans, în 3 tranșe, după cum urmează:
- 34% din chiria anuală, până la data de 15 martie a anului în curs, cu excepția primului an, când se va achita în termen de 10 zile de la data semnării contractului;
- 33% din chiria anuală, până la data de 15 iulie a anului în curs;
- 33% din chiria anuală, până la data de 15 august a anului în curs.

În cazul neexecutării obligației de plată a chiriei, se percep accesorii conform prevederilor Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare. Cuantumul accesoriilor se modifică concomitent cu modificarea acestuia. Accesoriile se facturează lunar, corespunzător perioadei de întârziere la plată.

Accesoriile se calculează pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv. Cuantumul accesoriilor poate depăși cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate. Pentru sumele scadente, decontarea valorii accesoriilor se va face în conformitate cu Codul de Procedură Fiscală.

În fiecare an de derulare a contractului de închiriere, chiria va fi calculată și plătită pentru tot anul în curs. În măsura în care, în primul an de derulare a contractului, punerea în posesie a locatarului se va realiza după începerea sezonului estival (respectiv după data de 1 mai), chiria datorată pentru sectorul de plajă se va reduce corespunzător (*reducerea va avea în vedere numărul de zile care s-au scurs de la începerea sezonului estival*).

5) DURATA ÎNCHIRIERII:

Perioada pentru care se închiriază bunul imobil este de **10 ani corespunzator sezoanelor estivale 2026 - 2035**, conform prevederilor cuprinse în HOTĂRÂREA GUVERNULUI nr. 183/2020 privind aprobarea închirierii unor bunuri imobile proprietate publică a statului, aflate în administrarea ANAR privind procedura de închiriere a suprafețelor de plajă turistică, OUG nr.57/2019 și OUG NR.19/2006, toate cu modificările și completările ulterioare.

6) PRINCIPIILE CARE STAU LA BAZA ATRIBUIRII CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE:

a. Transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică;
b. Tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică;
c. Proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
d. Nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceloraşi reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
e. Libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni locatar în

condiţiile legii, ale convenţiilor şi acordurilor internaţionale la care România este parte.

7) PARTICIPANŢII LA LICITAŢIA PUBLICĂ:

Închirierea plajelor în scop turistic se poate face de către **operatori economici care administrează structuri de primire turistice, de proprietari ori administratori de ansambluri rezidenţiale care desfăşoară activităţi de turism, de operatori economici care desfăşoară activităţi de divertisment, agrement şi/sau sportive şi de autorităţi ale administraţiei publice locale**, care pot încheia contracte de închiriere cu titularul dreptului de administrare a plajelor.

Notă: *Funcţia sportivă se raportează la ramurile sportive pretabile a se desfăşura în perimetrul închiriat, altele decât activităţi care presupun agrement.*

Are dreptul de a participa la licitaţie **orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, de drept public sau privat** care îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:

a. a constituit garanţia de participare la licitatie;
b. a depus oferta, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;
c. are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local
d. nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului aflate în administrarea A.N. Apele Române - Administraţia Bazinală de Apă Dobrogea - Litoral în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul, nu a plătit preţul, din culpă proprie, ori nu a constituit garanţia de bună execuţie în termen de 10 zile de la data semnării contractului de închiriere. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.

Notă: *Nu vor fi luate în considerare la această procedură şi nu vor obţine punctaj activele turistice în baza cărora au fost declaraţi câştigători ofertanţii (oricare dintre membrii asocierii, după caz) care au participat la procedura de licitaţie organizată în anii anteriori şi în baza căreia s-au încheiat contractele de închiriere aflate în derulare la momentul organizării procedurii actuale.*

Administraţia Naţională "Apele Române" va exclude din prezenta procedură pentru atribuirea contractului de închiriere, **respectiv va declara neeligibil, ofertantul** care se află în oricare dintre următoarele situaţii:

a. nu a constituit garanţia de participare la licitatie;
b. nu şi-a îndeplinit obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, taxelor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;
c. este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare sau activităţile sale comerciale sunt suspendate la data depunerii ofertei;
d. furnizează informaţii false în documentele prezentate;
e. operatorul economic a fost desemnat câştigător la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie;
f. nu şi-a îndeplinit **obligaţiile asumate printr-un alt contract de închiriere încheiat cu locatorul A.B.A. Dobrogea - Litoral**, (Formular nr. 10) respectiv:
    i. înregistrează debite la data emiterii scrisorii privind modul de îndeplinire a obligaţiilor contractuale din derularea contractelor de închiriere;
    ii. nu a constituit/reconstituit garanţia în cuantumul, în forma şi la termenul prevăzut în caietul de sarcini, in ultimii 5 ani;

iii. i-a fost reziliat contractul de închiriere pentru nerespectarea obligatiilor contractuale;
iv. nu a restituit bunul aferent contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale, după finalizarea acestuia;

Nota*: in cazul in care societatea care participa la licitatie are contract de inchiriere in derulare sau nu a mai avut relatii contractuale cu Administratia Bazinala de Apa Dobrogea Litoral, in locul Formularului nr. 10 vor primi o adresa de confirmare din partea Administratia Bazinala de Apa Dobrogea Litoral, urmare solicitarii depusa la Administratia Bazinala de Apa Dobrogea Litoral.

g. societatea ofertantă are membri în consiliul de administrație/organ de conducere sau de supervizare și/sau are acționari ori asociați persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II- lea, inclusiv, cu persoane care au funcții de decizie în cadrul Administrației Naționale APELE ROMÂNE și Administrației Bazinale de Apă Dobrogea - Litoral sau care sunt implicate în derularea licitației publice deschise pentru care se depune oferta;
h. înregistrează fapte în cazierul fiscal și cazierul judiciar, incompatibile cu derularea relațiilor contractuale;
i. nu desfășoară cel puțin una dintre activitățile prevăzute de art. 2 din O.U.G. nr. 19/2006;
j. dacă în ultimii 5 ani a suferit condamnări definitive: participarea la activități ale unei organizații criminale, corupție, infracțiuni împotriva intereselor financiare ale UE, terorism, fraudă, spălare de bani, trafic de persoane.

8) CONDIȚIILE ȘI REGIMUL DE EXPLOATARE A BUNULUI IMOBIL CARE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII:

Locatarul trebuie să întrețină bunul imobil dat spre folosință, restituirea acestuia la finalul închirierii făcându-se în starea în care a fost preluat, în condiții de igienizare corespunzatoare și liber de construcții provizorii, constatat prin proces verbal de predare-primire.

Nicio lucrare de construcție nu va putea fi realizată fără acordul prealabil al locatorului și nu va fi schimbată destinația pentru care a fost încheiat contractul de închiriere.

Pe suprafața de plajă propusă închirierii se pot realiza **doar construcții provizorii** din prefabricate, module, materiale ușoare și alcătuiri care permit asamblarea și dezasamblarea în mod secvențial, respectiv demontarea rapidă **(fără a necesita demolări)** în vederea aducerii terenului la starea inițială.

Este interzisă edificarea pe suprafața de plajă a construcțiilor definitive sau care conțin elementele unei construcții definitive.

Pe suprafața de plajă închiriată se vor desfășura numai activitățile prevăzute de legislația în vigoare și cu obligația solicitării și obținerii avizelor și autorizațiilor necesare.

Locatarul va pune la dispoziție suprafața de plajă necesară organizării și desfășurării serviciului public de salvare acvatică - SALVAMAR, a posturilor de prim ajutor (conform prevederilor actelor normative care le reglementează).

Locatarul se obligă să respecte întocmai obligațiile prevăzute în contractul cadru de închiriere precum și legislația specifică închirierii și exploatării plajelor.

Locatarul are obligația să utilizeze subsectorul de plajă în conformitate cu condițiile stabilite prin contractul de închiriere (anexă la prezenta documentație de atribuire) și să nu schimbe destinația turistică a acestuia.

Se interzice subînchirierea, cesionarea, transmiterea dreptului de folosință gratuită sau orice alte forme de cedare a dreptului de utilizare a subsectorului de plajă.

Cheltuielile privind amenajarea plajei sunt în sarcina locatarului și îl privesc în exclusivitate pe acesta, locatarul neputând solicita despăgubiri locatorului.

Locatarul este singurul răspunzător de eventualele daune provocate terților și locatorului, ca urmare a desfășurării activității sale, urmând a suporta în integralitate riscul și contravaloarea despăgubirilor aferente.

Locatarul are obligația respectării legislației privind utilizarea plajelor turistice și legislația privind protecția mediului.

Locatarul **are obligația de a nu permite** altor persoane/entități desfășurarea de activități economice pe sectorul de plajă închiriat (comerț ambulant, amplasarea/exploatarea de construcții provizorii etc). Activitățile, actele sau faptele constatate ca fiind efect al permiterii de către locatar a realizării de activități economice pe sectorul de plajă închiriat sunt considerate culpa exclusivă a locatarului.

La încetarea contractului de închiriere, locatarul are obligația de a preda sectorul de plajă liber de sarcini, liber de construcții și în condiții de igienă corespunzătoare.

În cazul în care Administrația Națională „Apele Române" și/sau Administrația Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral vor realiza lucrări de protecție, reabilitare, amenajare complexă a plajelor, consolidare pe faleza litoralului românesc și care pot afecta parțial sau integral sectorul de plajă închiriat, locatorul are dreptul să procedeze la încetarea unilaterală a contractului, prin notificarea în prealabil a locatarului. În această situație locatarul nu va avea dreptul la daune interese.

În situația în care **în Planul Urbanistic Zonal este prevăzută posibilitatea** și locatarul solicită amplasarea unui beach-bar pe subsectorul de plajă închiriat, acesta are obligația să notifice locatorul. În acest sens, se va încheia un act adițional la contractul de închiriere, iar amplasarea beach-barului se va face conform Planului Urbanistic Zonal aprobat, valabil la data încheierii actului adițional.

În situația în care ulterior, locatarul renunță la amplasarea beach-barului, acesta va datora chirie pentru beach-bar, care se va calcula **până la data constatării desființării beach-barului și aducerea plajei la starea inițială.**

Tariful pentru beach-bar (lei/mp/an) va fi avizat de către Comitetul de Direcție al Administrației Bazinale de Apă Dobrogea - Litoral și aprobat de Consiliul de Conducere A.N. Apele Române.

Pe plajă se vor amplasa de catre locatar grupuri sanitare și dușuri, de tipul:

- constructii provizorii in conditiile in care exista posibilitatea racordarii acestora la sistemele de alimentare cu apă și canalizare

- în caz contrar se vor amplasa module autointegrate independente de retea.

9) ETAPA DE TRANSPARENȚĂ ȘI REGULI PRIVIND OFERTA:

(1) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita şi de a obţine documentaţia de atribuire.
(2) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentaţia de atribuire.
(3) Autoritatea contractantă are obligaţia de a răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
(4) Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile prezentei secţiuni, documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective (pentru sectorul de plajă aferent). Răspunsurile însoţite de întrebările aferente sunt publicate şi pe site-ul autorităţii contractante.
(5) Fără a aduce atingere prevederilor **art.(3)**, autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare [1] cu cel puţin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
(6) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la **art.(5)**, acesta din urmă are totuşi obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.
(7) Potrivit dispoziţiilor art. 336 pct. 2-5 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire, după cum urmează:

a. Oferta economică şi documentele care o însoţesc trebuie să fie redactate în limba română.
Propunerea financiară şi documentele emise de instituţii/organisme oficiale din ţara în care ofertanţii străini sunt rezidenţi pot fi prezentate în limba de origine, cu condiţia ca acestea să fie însoţite de o traducere autorizată în limba română.

b. **Ofertele se depun la sediul Administraţiei Naţionale "Apele Române"** precizat în anunţul de participare la licitaţie, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în „Registrul Licitaţii Plajă", precizându-se data şi ora.

c. **Pe plicul exterior** se vor indica:
- **Denumirea şi adresa autorităţii contractante**, menţionate în anunţul de participare la licitaţie.
- **Obiectul licitaţiei** pentru care este depusă oferta, respectiv ***„SECTOR/ SUBSECTOR DE PLAJĂ"***.

Nu se admit oferte telefonice, telegrafice, transmise prin fax sau e-mail, ci numai oferte depuse prin poştă, curier sau direct la sediul autorităţii contractante.
Ofertele transmise prin poştă sau curier sunt considerate valabil depuse numai dacă sunt primite şi înregistrate la sediul autorităţii contractante până la data şi ora-limită stabilite pentru depunerea ofertelor.
Data expedierii nu este relevantă. Ofertele primite după data şi ora-limită stabilite pentru depunere nu vor fi luate în considerare şi vor fi returnate nedeschise.

d. **Pe plicul interior, care conţine oferta propriu-zisă**, se înscriu:
- **numele sau denumirea ofertantului, precum şi**

[1] *Clarificările formulate de autoritatea contractantă în perioada de clarificări a etapei de licitaţii curente sunt obligatorii pentru comisii şi ofertanţi. Prin depunerea ofertei, participanţii la procedură aderă la prevederile documentaţiei de atribuire, aşa cum a fost precizată/completată prin răspunsurile la clarificări.*

- **domiciliul sau sediul social al acestuia**, după caz.

(8) Ofertantul va suporta toate costurile asociate elaborării și prezentării ofertei sale și documentele care o însoțesc.
(9) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
(10) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă. Ofertantul nu are dreptul să retragă sau să își modifice oferta după expirarea datei limită stabilită pentru depunerea ofertelor.
(11) **Perioada de valabilitate a ofertei va fi de 90 de zile calendaristice, calculată de la data și ora limită stabilită pentru depunerea ofertelor.** Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă. Calculul duratei de valabilitate se realizează pe zile libere, conform dreptului comun (Codul de Procedură Civilă).
(12) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii. Se ia în calcul data depunerii la adresa indicată, iar nu data transmiterii ofertei, prin orice mijloc de comunicare.
(13) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
(14) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
(15) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
(16) Procedura de licitație se desfășoară numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse **cel puțin 2 oferte valabile.**

10) DOCUMENTELE PRIVIND VALABILITATEA ȘI ELIGIBILITATEA OFERTELOR

Documente obligatorii de calificare

A.Plicul exterior va trebui să conțină:

a) un OPIS al documentelor care să indice și totalul paginilor din plicul exterior, pagini care vor fi numerotate
b) scrisoare de înaintare - **Formular nr. 1**
c) fișă cu informații privind ofertantul - **Formular nr. 2**
d) declarația de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări - **Formular nr. 3**
e) dovada constituirii garanției de participare la licitatie
f) declarație de eligibilitate **Formular nr. 4**

g) declarație pe proprie răspundere - **Formular nr. 9,** din care reiese că:
   - nu s-a aflat în situația de a nu încheia contractul ori de a nu plăti prețul, din culpă proprie, urmare a desemnării ca și câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale, în ultimii 3 ani;
   - nu se află în insolvență, faliment sau lichidare sau activitățile comerciale ale societății nu sunt suspendate la data depunerii ofertei.

h) **acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților**: certificate în ***original/copie legalizată/copie obținută prin serviciul online conformata cu originalul*** și anume:

   - **certificat constatator pentru persoane juridice sau persoane fizice autorizate, emis de Oficiul Registrul Comerțului - *original sau copie conform cu originalul*** -

informații extinse, emis cu cel mult 30 de zile înainte de data depunerii ofertelor, din care să rezulte:
  - datele de identificare ale firmei, starea firmei, asociații/ acționarii, sediile secundare ale firmei, sedii și/sau activități autorizate conform art. 15 din Legea 265/2022;
  - agentul economic este autorizat să desfășoare cel putin una din activitățile prevăzute de art. 2 din OUG nr. 19/2006, pentru care se solicită închirierea bunului imobil;
- **certificat privind impozitele şi taxele locale pentru persoane juridice/persoane fizice autorizate/persoane fizice** eliberat de SPIT (sediu social) - ***conformat cu originalul***, valabil la data depunerii ofertei, din care să rezulte că ofertantul și-a îndeplinit obligațiile exigibile de plata a impozitelor și taxelor locale.
- **certificat de atestare fiscală pentru persoane juridice/ persoane fizice autorizate/ persoane fizice** eliberat de Agenția Națională de Administrare Fiscală, valabil la data depunerii ofertei - ***original sau copie conform cu originalul***, din care să rezulte că ofertantul și-a îndeplinit obligația de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat al statului;
  Observație: *Impozitele, taxele precum şi contribuţiile către bugetul de stat pentru care s-au acordat înlesniri la plată (amânări, eşalonări etc.) de către organele competente nu se considera obligaţii exigibile de plată.*
- **certificatul de cazier fiscal al persoanei juridice și al administratorilor acesteia[2], respectiv al persoanei fizice în cazul ofertanților persoane fizice - original sau copie conform cu originalul** valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că ofertantul și administratorul/administratorii acestuia nu înregistrează fapte sancționate contravențional sau penal de legile fiscale, contabile, vamale și referitoare la disciplina financiară;
- **certificatul de cazier judiciar al persoanei juridice și al administratorilor acesteia, respectiv al persoanei fizice în cazul ofertanților persoane fizice** - ***original sau copie conform cu originalul*** valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că ofertantul si administratorul/administratorii acestuia nu înregistrează fapte penale, de natura celor prevazut la **Art. (7), alin. (j)**;

i) **certificat unic de înregistrare emis de Oficiul Registrului Comerţului** (*în copie conform cu originalul)*;

j) modul de îndeplinire a obligațiilor contractuale scadente la momentul depunerii ofertei, așa cum sunt definite la **Cap. 7, lit. (f)**, asumate printr-un alt contract de închiriere cu titularul dreptului de administrare Administrația Bazinală de Apă Dobrogea - Litoral, al caror drept de acțiune al locatorului nu s-a prescris (**scrisoare de confirmare a modului de îndeplinire a obligaţiilor contractuale emisă de ABA Dobrogea - Litoral)- Formular nr. 10;**

Notă: *În vederea obținerii scrisorii de confirmare a îndeplinirii obligațiilor contractuale, ofertantul (inclusiv cel care nu a mai avut relații contractuale cu ABADL) va înainta o solicitare scrisă către Administrația Bazinală de Apă Dobrogea - Litoral la adresa: dispecer@abadl-rowater.ro* ***cu minim 5 zile lucrătoare*** *înainte de data-limită a depunerii* ofertelor.

Lipsa Formularului 10 din plicul exterior (care conține documente obligatorii de calificare) atrage excluderea ofertantului din procedura de licitație.

Notă: Se vor elimina ofertele:

- care nu respectă condițiile prevăzute la art. 336 pct. 2 - 5 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

[2] În cazul în care administratorul societății ofertante nu este cetățean român, se va depune un document echivalent eliberat de autoritatea competentă din țara de cetățenie (cu respectarea Cap. 9, art. 7, lit. a) din caietul de sarcini) sau autorității naționale omolog.

B.Plicul interior va trebui să conțină:

a) OPIS al documentelor care se indice totalul paginilor din plicul interior, pagini care vor fi numerotate

b)Propunerea financiară semnată **(Formular nr. 6 de oferta)**;

c)Formularul nr. 8 din care să rezulte:

- Media Cifrei de Afaceri pe ultimii 3 ani anteriori celui în care se inițiază procedura (2022, 2023, 2024), **încheiați din punct de vedere fiscal**, însoțit de înscrisuri doveditoare (bilanțul contabil, cont de profit si pierdere sau extrase de bilanț pentru ultimii 3 ani anteriori celui în care se inițiază procedura, înregistrat la administrația financiară de care aparține ofertantul), prezentate în ***copie certificată pentru conformitate cu originalul***
- Media Marjei de profit net pe ultimii 3 ani anteriori celui în care se inițiază procedura (2022, 2023, 2024), **încheiați din punct de vedere fiscal** (informatiile se vor prelua din Bilantul contabil si contul de profit si pierdere)

d)Documente care să ateste o **Metodologie de Managementul Mediului**, pe urmatoarele componente:

a. **planuri pentru gestionarea deșeurilor și curățenia plajelor / colectare selectivă**: utilizarea unor instalații adecvate de eliminare a deșeurilor - stații multi-container clar etichetate pentru separarea la sursă a cel puțin 4 fluxuri distincte (de exemplu, plastic/metal, hârtie, sticlă și deșeuri reziduale).
b. **masuri de protecție fonică**

e) Extras de carte funciară pentru informare privind structura de primire turistică pentru care se solicită acordarea punctajului prevăzut la Cap. 12, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data limită de depunere a ofertelor - ***în original/obținut prin serviciul online conformat cu originalul***;

f) Certificat de clasificare pentru structura de primire turistică, emis de către autoritatea publică centrală în domeniul turismului, valabil la data depunerii ofertei - ***copie legalizată***, însoțit de Fisa anexă a certificatului de clasificare privind încadrarea spațiilor de cazare pe categorii;

Nota: Extrasul de carte funciară pentru informare privind structura de primire turistică si Certificatul de clasificare pentru structura de primire turistică vor face parte din documentele aferente contractului de inchiriere.
In conditiile in care, pe durata de derulare a contractului de inchiriere, intervin modificari ale elementelor ofertei pentru care aceasta a fost punctata, ofertantul va notifica in termen de 30 de zile de la data la care a intervenit modificarea. Lipsa notificarii poate atrage rezilierea, in masura in care locatorul constata si notifica omisiunea, iar locatarul nu notifica, in termen de 10 zile, modificarile vizate.
In masura in care prin modificarea elementelor de punctaj, pe toata durata contractului de inchiriere, nu se mai intrunesc conditiile minime pentru care oferta a fost punctata, sanctiunea aplicabila este rezilierea de drept, pe baza unei notificari, fara interventia instantelor de judecata.

g) **Formular de opțiune nr. 7** - Se completează cu structura de primire turistică pentru care ofertantul a optat să fie punctat pentru subsectorul de plajă care face obiectul procedurii de atribuire.

Notă: *Formularul se completează indiferent dacă se optează pentru punctarea structurii turistice sau nu.*

Structura de primire turistică trebuie să fie deținută într-una din următoarele forme: **proprietate, leasing sau închiriere/locațiune** - pe toată perioada închirierii sectorului de plajă – se vor prezenta ***actele doveditoare (contract în copie legalizată)***;

În cazul în care ofertantul demonstrează că deține structura de primire turistică **cu titlu de leasing/închiriere/locațiune**, se vor prezenta și **actele de proprietate ale imobilului,**

în baza cărora au fost încheiate contractele de leasing/închiriere/locațiune a activului turistic - *copie certificată pentru conformitate cu originalul*.
În acest sens, contractele de leasing/ închiriere/ locațiune trebuie să fie încheiate cu proprietarul imobilului.
De asemenea, în cazul în care ofertantul deține prin închiriere/locațiune structura de primire turistică, acesta are obligația să facă **dovada înregistrării la Agenția Națională de Administrare Fiscală a contractului de închiriere/locațiune - *Formularul C168 (formularul tip, cerere de înregistrare a contractului la ANAF)*.**
h) Declarație pe proprie răspundere, din care reiese că ofertantul se angajeaza sa instaleze urmatoarele facilitati sanitare (angajamentul reprezinta conditie minimala si obligatorie, sub sanctiunea rezilierii de drept, in masura nerespectarii aplicandu-se sanctiunile rezilierii de drept, fara interventia instantei cu punerea in intarziere prin noficare. In masura in care, urmare a notificarii locatorului, locatarul da curs acesteia in termen de 5 zile, sanctiunea nu se aplica):

a) Pentru sectoarele/subsectoarele de plaja pentru care exista utilitati publice in vecinatate:

- Facilități sanitare (toalete) cu sistem controlat de evacuare a apelor uzate către o instalație de epurare autorizată.

Număr adecvat de unități: număr minim de toalete/dușuri pe suprafața inchiriata sau pe numărul maxim calculat de vizitatori/șezlonguri.

- Apă potabilă și dușuri cel putin o sursă de apă potabilă și facilități, instalații sanitare de economisire a apei.
- Protecția calității apei: utilizarea obligatorie a sistemelor de canalizare cu circuit închis pentru toate instalațiile**, asigurând zero deversări de ape uzate în mare sau nisip.**

Toate blocurile sanitare trebuie să fie conectate la canalizarea publică sau la o stație de epurare certificată, cu respectarea Directivei privind apele pentru îmbăiere (Directiva 2006/7/CE) și MSFD (Stare Ecologică Bună).

b) Pentru sectoarele / subsectoarele de plaja pentru care nu exista utilitati publice in vecinatate:

- Facilități sanitare(toalete si dusuri) cu sisteme alternative module integrate autocurățabile independente de rețea

11) CUANTUMUL GARANȚIEI DE PARTICIPARE

Ofertantul trebuie să constituie garanția pentru participare la licitația de închiriere care reprezintă 10% din valoarea de pornire a chiriei anuale, fără TVA, pentru subsectorul de plajă ce face obiectul licitației.
Garanția de participare la licitație este de 9.486,81 lei și poate fi constituită sub forma:

a. unei scrisori de garanție bancară eliberată de o bancă din România în favoarea unității locatoare, întocmită cu respectarea dispozițiilor Art. 2321 din Codul Civil;
b. unui ordin de plată în contul autorității contractante - Administrația Națională "Apele Române", confirmat prin extras de cont.

Contul autorității contractante este RO44TREZ7005005XXX001409, deschis la Trezoreria Mun. București, CIF 18207646.

Pentru garanția de participare cu valoare sub 5000 de lei, garanția de participare se poate constitui și prin depunere la casieria ANAR.

Garanţia de participare este obligatorie. ***Ofertele care nu sunt însoţite de dovada constituirii garanţiei de participare, vor fi respinse şi returnate la deschidere.***

Perioada de valabilitate a garanţiei de participare trebuie să fie cel puţin egală cu perioada de valabilitate a ofertei, **respectiv 90 de zile calendaristice, calculată de la data si ora limită stabilite pentru depunerea ofertelor. Calculul duratei de valabilitate se realizează pe zile libere, conform dreptului comun** (Codul de Procedură Civilă).

Garanţia de participare la licitaţie se restituie în cazul ofertanţilor a căror ofertă nu a fost declarată câştigătoare, ***în termen de maxim 10 zile lucrătoare de la data publicării anunţului de atribuire***, iar pentru ofertantul desemnat câştigător se restituie ***în termen de maxim 10 zile lucrătoare de la data constituirii garanţiei de bună execuţie de către acesta***.

Ofertantul pierde suma constituită ca şi garanţie de participare la licitaţie atunci când acesta se află în oricare din următoarele situaţii:

- îşi retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- contractul de închiriere nu se perfectează din culpa ofertantului desemnat câştigător.
- ofertantul nu a constituit garanţia de bună execuţie conform prevederilor din Caietul de Sarcini, în termen de 10 zile de la semnarea contractului, atunci când oferta sa este declarată câştigătoare.

12) CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Închirierea bunului imobil se realizează prin **licitaţie publică deschisă cu oferta în plic închis**, conform prevederilor *ORDONANŢEI DE URGENŢĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ* si a *Hotărârii de Guvern nr. 183/2020 actualizată.*

Contractul de închiriere se încheie, în conformitate cu prevederile *OUG nr.19/2006 privind utilizarea plajei Marii Negre şi controlul activităţilor desfăşurate pe plajă*, cu modificările şi completările ulterioare, a *ORDONANŢEI DE URGENŢĂ nr. 57 din 3 iulie 2019* privind Codul Administrativ şi a *Hotărârii de Guvern nr. 183/2020 actualizată.*

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a. cel mai mare nivel al chiriei 40%;
b. capacitatea economico-financiară a ofertanţilor 10%;
c. protecţia mediului înconjurător 10%;
d. condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat 40%.

Ponderea fiecărui criteriu se stabileşte în documentaţia de atribuire şi trebuie să fie proporţională cu importanţa acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raţionale şi eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile de atribuire a contractului de închiriere este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depăşească 100%.

Autoritatea contractantă trebuie să ţină seama de toate criteriile prevăzute în documentaţia de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute mai sus.

Evaluarea ofertelor

Punctajul total acordat pentru fiecare ofertă se calculează după cum urmează:

Punctaj total = punctaj ofertă financiară (a) + punctaj acordat pentru capacitatea economico - financiară (b) + protecţia mediului înconjurător (c) + punctaj condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat (d)

a. cel mai mare nivel al chiriei

Punctaj acordat: **maxim 40 puncte**

Pretul ofertat nu poate fi mai mic decât preţul precizat în caietul de sarcini.

Modalitate calcul punctaj = ***pret ofertat / preţul maxim ofertat x 40 puncte.***

Cerinţă: Ofertantul are obligaţia de a exprima preţul ofertat pe metru pătrat pentru închirierea subsectorului de plajă licitat în lei (fără T.V.A.), inclusiv suma totală lei/subsector, pornind de la pretul specificat în caietul de sarcini (**Formular nr. 6**).

b. capacitatea economico-financiară a ofertanţilor

Punctaj acordat: **maxim 10 puncte**

Cerinţă: Prezentarea **Formularului nr. 8** însoţit de înscrisuri doveditoare *(bilanţ contabil înregistrat de organele competente)* prezentate în ***copie cu recipisa***, din care să rezulte pentru ultimii 3 ani:

1. Media cifrei de afaceri **5 puncte**

Pentru cea mai mare *medie a cifrei de afaceri pe ultimii trei ani* (2022, 2023, 2024) *se acordă 5 puncte.*

Modalitate calcul punctaj = *media cifrei de afaceri pe ultimii 3 ani prezentată de ofertant /cea mai mare medie a cifrei de afaceri prezentată pentru sectorul de plajă în discuţie x 5 puncte.*

Nota* In cazul ofertantilor cu vechime mai mica de 3 ani, se imparte la 3 ani.

2. Marja de profit net **5 puncte**

Pentru cea mai mare *marja de profit net* pe ultimii 3 ani (2022, 2023, 2024) *se acordă 5 puncte.*

Nota* In cazul ofertantilor cu vechime mai mica de 3 ani, se imparte la 3 ani.

Modalitate calcul punctaj = *marja de profit net pe ultimii 3 ani prezentată de ofertant /cea mai mare marja de profit net prezentată pentru sectorul de plajă în discuţie x 5 puncte.*

Formula de calcul marja de profit net:

CIFRA DE AFACERI NETA = rand 01 - din Contul de Profit si Pierdere
Profitul Net - rand 67/69 - din contul de profit si pierdere
Marja de profit net - (PROFIT NET/CIFRA DE AFACERI NETA)*100

c. protecţia mediului înconjurător

Punctaj acordat: **maxim 10 puncte**

Cerință: Ofertanții vor prezenta un document de **Metodologie de Managementul Mediului**, pe urmatoarele componente:

1. **Planuri pentru gestionarea deșeurilor și curățenia plajelor / colectare selectivă:**
   - utilizarea unor instalații adecvate de eliminare a deșeurilor - stații multi-container clar etichetate pentru separarea la sursă a cel puțin 4 fluxuri distincte (de exemplu, plastic/metal, hârtie, sticlă și deșeuri reziduale). **5 puncte**

2. **Protecție fonică**, prin masuri de tipul:
   - interzicerea zgomotului excesiv - de ex. muzica dată tare, care deranjează utilizatorii plajei, insotit de un cod de conduită: operatorul se angajeaza să afișeze reguli privind nivelul de zgomot acceptat. **5 puncte**

d. condiții specifice impuse de natura bunului închiriat

Punctaj acordat: **maxim 40 puncte**

d1. PUNCTAJ ACORDAT PENTRU ACTIVUL CU DESTINAȚIE TURISTICĂ, CONFORM DEFINIȚIILOR DIN PREZENTUL CAIET DE SARCINI

Punctajul prevăzut la lit. D1. urmează să fie acordat numai în măsura în care ofertantul face dovada deținerii unui activ cu destinație turistică între limitele de Nord și de Sud ale sectorului de plajă din care face parte subsectorul ce formează obiectul prezentei proceduri (conform planului de încadrare al sectorului, afișat pe site la secțiunea ***licitatii în desfășurare***) și numai în cazul în care se prezintă *Extras de carte funciară și Certificat de clasificare/ documente similare emise (sintagma **"documente similare"** presupune, în măsura existenței, documente cu valoare juridică similară, printre acestea neregăsindu-se documente care să prevadă o autorizare provizorie) de organele abilitate care să demonstreze destinația de structură de primire turistică a imobilului*, precum și numărul de locuri, astfel:

Punctaj acordat: **maxim 7 puncte**

Punctajul se va acorda în funcție de următoarele categorii de structuri de primire turistică:

A. **Structuri de primire turistică cu funcțiune de cazare de tipul**: hoteluri, hoteluri-apartament, hosteluri, moteluri, vile turistice, pensiuni turistice, bungalow-uri, apartamente și camere de închiriat în locuințe familiale.

   cu un număr de minim 15 locuri de cazare (*Ordin 65/2013*)

   Punctaj acordat A: **minim 4 puncte -maxim 7 puncte**

   Pentru cea mai mare capacitate de cazare respectiv număr de locuri a activelor turistice demonstrată prin acte de deținere (*Extras de carte funciară și certificat de clasificare care să demonstreze destinația de structură de primire turistică a imobilului precum și numărul de locuri*) **se acordă maxim 7 de puncte.**

   Modalitate calcul punctaj = ***capacitatea de cazare respectiv număr de locuri a activelor turistice demonstrată prin acte de deținere / cea mai mare capacitate de cazare respectiv număr de locuri a activelor turistice demonstrată prin acte de deținere x 7 puncte.***

B. **Alte structuri de primire turistică:**
   a. Structuri de primire turistică cu funcțiune de cazare de tipul:

b. hoteluri-apartament, hosteluri, moteluri, vile turistice, pensiuni turistice, bungalow-uri, apartamente și camere de închiriat în locuințe familiale - ***cu un număr de maxim 14 locuri***
c. Structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare: sate de vacanță, campinguri, popas turistic, căsuțe tip camping și alte unități cu funcțiuni de cazare turistică
d. Structuri de primire turistică cu funcțiuni **de alimentație publică**: restaurante și unități similare, baruri, unități cu servire rapidă (H.G. nr. 843/1999)
e. structuri de primire turistică cu funcțiuni de agrement: **cluburi** (Ordonanța nr. 58/1998)
f. structuri de primire turistică cu funcțiuni de **tratament balnear**: unități de prestări de servicii pentru tratament balnear (Ordonanța nr. 58/1998)

Punctaj acordat B: **3 puncte**

ACTIVUL CU DESTINAȚIE TURISTICĂ	PUNCTAJ ACORDAT max 7 puncte:
A-Nr. minim 15 locuri	min 4 - max 7 pct.
B- Alte structuri	3 pct.

Nota*: Punctajul nu se cumulează

d2. PUNCTAJ ACORDAT ÎN FUNCȚIE DE AMPLASAREA ACTIVULUI

Punctaj acordat: **3 puncte**

Pentru **structura de primire turistică** situată în imediata vecinătate a subsectorului de plajă ce formează obiectul prezentei proceduri **se acordă 3 puncte.**
Prin **imediata vecinătate** se înțelege *structura de primire turistică amplasată între limitele de Nord și Sud ale sectorului de plajă din care face parte subsectorul licitat și care are cea mai mică distanță măsurată în linie dreaptă, în metri, între limita imobilului (conform extras CF) și limita subsectorului de plajă (conform planului de situație anexat).*

Punctajul pentru activ, Punctul (d) se acordă numai în măsura în care sunt prezentate toate înscrisurile solicitate (*extras de carte funciară valabil cu mențiunea să existe notarea contractului de închiriere/locatiune*[3], *unde este cazul*, ***dovada înregistrării la ANAF a contractului de închiriere, certificat de clasificare, care să demonstreze destinația de structură de primire turistică a imobilului, precum și numărul de locuri*** - ***Formular nr.7 de opțiune.***

În cazul în care ofertantul demonstrează că deține structura de primire turistică cu titlu de leasing/închiriere/locațiune, se vor prezenta și *actele de proprietate ale imobilului, în baza cărora au fost încheiate contractele de leasing/închiriere/locațiune a activului turistic inclusiv extras de carte funciară cu toate înscrisurile la zi - copie certificată pentru conformitate cu originalul*, ***sub sancțiunea nepunctarii***.

In conditiile in care, pe durata de derulare a contractului de inchiriere, intervin modificari ale elementelor ofertei pentru care aceasta a fost punctata, ofertantul va notifica in termen de 30 de zile de la data la care a intervenit modificarea. Lipsa notificarii poate

[3] În cazul înregistrării contractului de închiriere la Agenția Națională de Administrare Fiscală, ofertantul are obligația de a depune la dosar Formularul C168 aferent bunului care face obiectul contractului de închiriere, însoțit de dovada depunerii acestuia, respectiv:
– în cazul depunerii prin Spațiul Privat Virtual (SPV), recipisa generată de sistem, din care să rezulte indexul de înregistrare;
– în cazul depunerii fizice la sediul ANAF, numărul de înregistrare sau recipisa/confirmarea de primire eliberată de ANAF.

atrage rezilierea, in masura in care locatorul constata si notifica omisiunea, iar locatarul nu notifica, in termen de 10 zile, modificarile vizate.

In masura in care prin modificarea elementelor de punctaj, pe toata durata contractului de inchiriere, nu se mai intrunesc conditiile minime pentru care oferta a fost punctata, sanctiunea aplicabila este rezilierea de drept, pe baza unei notificari, fara interventia instantelor de judecata.

Notă: *Nu vor fi luate în considerare la această procedură și nu vor obține punctaj activele turistice în baza cărora au fost declarați câștigători care au participat la procedura de licitație organizată în anii anteriori și în baza căreia s-au încheiat contractele de închiriere aflate în derulare la momentul organizării procedurii actuale.*

d3. PUNCTAJ ACORDAT ÎN FUNCȚIE DE EXPERIENȚA RELEVANTĂ

Punctaj acordat: 5 puncte

Capacitatea tehnică și profesională a ofertantului de a executa contractul în domeniul de activitate care face obiectul închirierii:
Domeniile cheie de experiență includ:

A. Experiență operațională de bază
   a. **Servicii de turism și ospitalitate:**
      i. Servicii de management structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare
   b. **Experiență în gestionarea de servicii conexe**, cum ar fi:
      i. Servicii de catering/restaurant

B. Cod CAEN Activitate autorizata:
   5510 Hoteluri
   5520 Pensiuni / Apartament în regim hotelier (Airbnb/Booking)
   5590 Alte servicii de cazare
   9329 Alte activități recreative și distractive (include activitățile de pe plajă, administrarea piscinelor sau a spațiilor de joacă)
   5630 Cafenea / Beach Bar / Pub / Baruri și alte activități de servire a băuturilor
   5610 Restaurante / clasic / Bistro
   5621 Activități de alimentație (catering) pentru evenimente
   8230 Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor
   9001 Activități de interpretare artistică (spectacole)
   9003 Activități de creație
   9004 Activități de gestionare a sălilor de spectacole

   Nota* Se vor puncta coduri CAEN aferente domeniului de activitate din HORECA/domenii de activitate de la art 2 din OUG nr 19/2006, mentionate mai sus, precum si orice alte coduri CAEN similare sau echivalente celor sus-mentionate.

Documente prin care ofertantul dovedește capacitatea tehnică și profesională: - **se acordă maxim 5 puncte** in contextul experienței relevante în ultimii 10 ani in domeniul **HORECA** (Hoteluri, Restaurante, Cafenele), urmatoarele înscrisuri specifice care certifică experiența HORECA vor fi prezentate:

- Autorizatia de functionare care sa ateste perioada de functionare in domeniu;
- Contracte de prestări servicii/evenimente: daca societatea a organizat evenimente în regim HORECA (ex. festivaluri, evenimente corporative, etc)

Punctajul se acorda pentru ambele inscrisuri indicate prezentate simultan.

EXPERIENȚA RELEVANTĂ	PUNCTAJ ACORDAT
Sub 1 an	1 pct.
1 - 5 ani	3 pct.
Peste 5 ani	5 pct

Nota: ***Punctajul nu se cumulează***

Modalitate calcul punctaj = documente doveditoare experiență relevantă = 5 puncte.

d4. PUNCTAJ ACORDAT ÎN FUNCȚIE DE EVALUAREA OFERTEI TEHNICE

Punctaj acordat: 25 puncte

Criterii de evaluare definite pe baza principiilor UE pentru maximizarea beneficiului interesului public in procesul de inchiriere, cu respectarea prevederilor *Ordonanței de urgență nr. 19/2006 privind utilizarea plajei Mării Negre și controlul activităților desfășurate pe plajă.*

1.Măsuri pentru îmbunătățirea accesului publicului la mare, în special pentru persoanele cu dizabilități **3 puncte**

Vor fi punctate urmatoarele tipuri de facilitati:

- Trasee antiderapante (de tip Mobi-mat sau similar)/platforme detașabile din lemn de minim 1.5 m(tip podina), pentru a găzdui si asigura accesul scaunelor cu rotile și cărucioare pentru persoanele cu dizabilitati

2. Managementul infrastructurii **3 puncte**

Sustenabilitatea structurilor propuse: utilizarea infrastructurii și a materialelor ecologice, construcția, instalarea, întreținerea și demontarea în siguranță a structurilor de plajă detașabile și ușoare sau provizorii/temporare pentru a minimiza impactul asupra mediului asupra domeniului public.

Vor fi punctate urmatoarele tipuri de facilitati:

- ***Elemente naturale de umbrire***: utilizarea de materiale naturale, rapid regenerabile, cum ar fi bambusul/stuful/trestia sau pânza naturală pentru umbrire și acoperișuri, care sunt biodegradabile și au o amprentă energetică încorporată redusă în comparație cu materialele sintetice.
  sau
- ***Proiectare pentru impact minim***: structuri care pot fi demontate fără a lăsa o amprentă permanentă sau a deteriora ecosistemul plajei

  Tipuri de instalații si dotari acceptate pentru punctaj:
  Construcții și instalații demontabile: structuri mobile, platforme sau instalații ușoare, ecologice și complet reversibile, foișoare și pergole ancorate în nisip, terase din lemn supraînălțate deasupra nisipului, care să permită scurgerea apei și să fie ușor de ridicat.
  Materiale ecologice: fabricate din materiale durabile, nepermanente, cum ar fi lemnul sau bambusul, pentru a minimiza impactul asupra mediului.
- ***Declarație pe proprie răspundere*** din care reiese că ofertantul se angajeaza sa instaleze urmatoarele facilitati sanitare (angajamentul

reprezinta conditie minimala si obligatorie, sub sanctiunea rezilierii de drept, in masura nerespectarii aplicandu-se sanctiunile rezilierii de drept, fara interventia instantei cu punerea in intarziere prin noficare. In masura in care, urmare a notificarii locatorului, locatarul da curs acesteia in termen de 5 zile, sanctiunea nu se aplica):

a) Pentru sectoarele/subsectoarele de plaja pentru care exista utilitati publice in vecinatate:

- Facilități sanitare (toalete) cu sistem controlat de evacuare a apelor uzate către o instalație de epurare autorizată.

Număr adecvat de unități: număr minim de toalete/dușuri pe suprafața inchiriata sau pe numărul maxim calculat de vizitatori/șezlonguri.

- Apă potabilă și dușuri cel putin o sursă de apă potabilă și facilități, instalații sanitare de economisire a apei.
- Protecția calității apei: utilizarea obligatorie a sistemelor de canalizare cu circuit închis pentru toate instalațiile**, asigurând zero deversări de ape uzate în mare sau nisip.**

Toate blocurile sanitare trebuie să fie conectate la canalizarea publică sau la o stație de epurare certificată, cu respectarea Directivei privind apele pentru îmbăiere (Directiva 2006/7/CE) și MSFD (Stare Ecologică Bună).

b) Pentru sectoarele / subsectoarele de plaja pentru care nu exista utilitati publice in vecinatate:

- Facilități sanitare(toalete si dusuri) cu sisteme alternative module integrate autocurățabile independente de rețea

3. Inovatie **3 puncte**

Vor fi punctate urmatoarele tipuri de facilitati:

- Cabine dozare automata lotiune SPF cu factor de protectie UV

sau

- Integrare digitală: stații de încărcare mobile (alimentate cu energie solară)/ Wi-Fi gratuit/ sisteme digitale de comandă (coduri QR) pentru mâncare și băuturi.

sau

- Energie cu impact redus / regenerabila

4. Activitati de recreere si divertisment, adaptate specificului de plaja **3 puncte**

Vor fi punctate urmatoarele tipuri de facilitati:

- Fitness și wellness/terenuri de sport pe plajă/cursuri de yoga/pilates pe plajă și zone de fitness în aer liber.

5. Componenta Calitate dotari si servicii **3 puncte**

Se acorda punctaj pentru calitatea si sustenabilitatea dotarilor si mobilierului de plaja:

Ofertă de bază (standard)	Propunere de imbunatatire a calitatii
a) Șezlonguri standard din plastic sau aluminiu	**Șezlonguri de dimensiuni mai mari, ergonomice** (de exemplu, fabricate din materiale sustenabile - lemn, material textile, etc)
b) Umbrelă standard din material textil	**Umbrele sau foișoare de calitate superioara**, care oferă o acoperire mai largă și protecție UV certificată

c) Doar autoservire (chioșc/bar)	**Serviciu direct de servire pe plajă** pentru mâncare și băuturi (de exemplu, utilizând un sistem digital de comandă)
d) Fără articole gratuite	**Facilități gratuite**, cum ar fi **prosoape, apă / răcoritoare, etc**

Exemple pentru 3.00 punctaj maxim CALITATE:

Subcriterii	Subpondere	Punctaj maxim (din 3.00)
a. Calitate sezlonguri	40%	1.20
b. Calitate umbrele	30%	0.90
c. Servicii servire	20%	0.60
d. Facilitati gratuite	10%	0.30
TOTAL PUNCTAJ	100%	3.00

6.Utilaje* specializate pentru intretinerea si igienizarea subsectorului de plaja Marii Negre care face obiectul licitatiei publice **10 puncte**

- Masini sau Utilaje de curățat nisipul sau Masini sau utilaje de cernut nisipul pe plaja, de tip grapă rotativă, etc.

Nota : * Se raporteaza la fiecare sezon estival, ofertantul avand obligativitatea inlocuirii acestora in cazul in care utilajele nu mai exista.

Punctaj acordat: **maxim 25 puncte, respectiv:**

EVALUAREA OFERTEI TEHNICE	PUNCTAJ MAX ACORDAT
1.Măsuri pentru îmbunătățirea accesului publicului la mare, în special pentru persoanele cu dizabilități	3 pct.
2.Managementul infrastructurii	3 pct.
3.Inovatie	3 pct.
4.Activitati de recreere si divertisment, adaptate specificului de plaja	3 pct.
5.Componenta calitate	3 pct
6.Utilaje specializate de intretinere si igienizare sector de plaja	10 pct
Punctaj total	**25 pct**

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la cap. 12.

Oferta tehnica devine anexă la contractul de închiriere încheiat între Administrația Bazinala de Apa Dobrogea-Litoral și operatorul de plajă, urmand a fi monitorizat pe parcursul derularii contractului, iar in cazul in care dotarile/facilități/conditiile pentru care operatorul a fost punctat nu se mentin, acesta va fi notificat sub sancțiunea rezilierii, la propunerea Comisiei tehnice de verificare a ofertei tehnice.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

Punctajul total se calculează astfel:

Nr. Crt.	Criteriul de atribuire a contractului de închiriere	Punctajul obținut
a.	Cel mai mare nivel al chiriei	40
b.	Capacitatea economico-financiară a ofertanților	10
c.	Protecția mediului înconjurător	10
d.	Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat (d.1 + d.2 + d.3 + d.4)	40
	Punctaj total	**100**

În cazul în care ofertantul depune oferte pe mai multe subsectoare de plajă, acesta va fi obligat să completeze și să depună **formularul de opțiune (F7)**. *Ofertantul va depune documentele în dovedirea deținerii activului doar în plicul ce conține oferta pentru subsectorul de plajă pentru care își exprimă opțiunea de a fi punctat.*

În cazul în care ofertantul depune oferte pe mai multe subsectoare de plajă și nu va indica subsectorul de plajă pentru care alege să fie punctat activul sau va indica mai multe subsectoare de plajă, *structura de primire turistică nu va fi luată în considerare la stabilirea punctajului total.*

Notă: *Vor fi luate în considerare doar înscrisurile cu privire la structurile de primire turistice care îndeplinesc condiția să fie integral sau parțial* ***amplasate în zona definită prin Planul de Încadrare aflat pe pagina de internet a Administrației Naționale APELE ROMÂNE la sectiunea „licitații" - în desfășurare.***

Închirierea se va face pe baza unui contract de închiriere, prin care locatorul, Administrația Bazinală de Apă Dobrogea - Litoral va transmite ofertantului declarat câștigător în urma licitației publice, pentru o perioada de 10 ani aferenți sezoanelor estivale, cu începere de la data semnării contractului până la data de **31.12.2035**, dreptul de utilizare a bunului imobil în schimbul unei sume de bani, denumită chirie.

Contractul - cadru de închiriere, cu clauzele specifice bunului imobil închiriat este prezentat separat, *anexă la prezentul Caiet de Sarcini.*

13) Determinarea ofertei câștigătoare

(1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.
(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
(4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia, *sub sancțiunea excluderii din procedură.*
(5) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
(6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
(7) *Persoana mandatată de ofertant pentru a se prezenta în vederea participării la procedură este obligată să prezinte la intrarea în sală o* ***împuternicire semnată în original și stampilată de către reprezentantul legal al ofertantului (Formularul 5),*** *precum și actul de identitate. În măsura în care persoana juridică este reprezentată la*

ședința publică de deschidere de către administrator, acesta va prezenta, ***dovada calității de administrator, în copie și actul de identitate.***

(8) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile din **cap. (9) și cap. (10)**-Plicul Exterior. La ședința de deschidere a plicurilor exterioare pot participa reprezentanții împuterniciți ai ofertanților pentru bunul imobil licitat.

(9) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, **două oferte** să întrunească condițiile prevăzute la **cap. (9) și cap. (10).**

(10) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește ***procesul-verbal*** în care se va preciza rezultatul analizei.

(11) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la **alin. (10)** de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(12) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini și care conțin toate documentele de calificare obligatorii, indicate la **cap. (10)**-Plicul Exterior.

(13) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un ***proces-verbal*** în care menționează *ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora* din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(14) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la **alin. (13)**, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un ***raport*** pe care îl transmite autorității contractante.

(15) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare privind ofertele valabile și pe cele excluse din procedură, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, *ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.*

(16) Raportul prevăzut la alin. (14) se depune la dosarul licitației.

(17) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la **cap. (12)** Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(18) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasați pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru cel mai mare nivel al chiriei, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire - *condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.*

(19) Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește, ***procesul-verbal*** *care conține punctajul ofertelor*, document ce trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(20) În baza procesului-verbal prevăzut la **alin. (19)**, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un **raport** pe care îl transmite autoritatii contractante.

(21) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(22) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare, într-un cotidian de circulație națională, într-unul de circulație locală, în Monitorul Oficial și pe pagina sa de internet, un *anunț de atribuire* a contractului, ***în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.***

(23) **Anunțul de atribuire** trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
b) data publicării anunțului de licitație;
c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
f) durata contractului;

g) nivelul chiriei;
h) instanţa competentă în soluţionarea litigiilor apărute şi termenele pentru sesizarea instanţei;
i) data informării ofertanţilor despre decizia de stabilire a ofertei câştigătoare;
j) data transmiterii anunţului de atribuire către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

(24) Autoritatea contractantă are obligaţia de a informa ofertanţii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(25) În cadrul comunicării prevăzute la alin.(24) autoritatea contractantă are obligaţia de a informa ofertantul/ofertanţii câştigător/câştigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(26) În cadrul comunicării prevăzute la alin.(24) autoritatea contractantă are obligaţia de a informa ofertanţii care au fost respinşi sau a căror ofertă nu a fost declarată câştigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(27) Autoritatea contractantă **poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice** de la data realizării comunicării rezultatului procedurii.

(28) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitaţie publică nu se depune **nicio ofertă valabilă,** autoritatea contractantă anulează procedura de licitaţie.

(29) Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată documentaţia de atribuire aprobată pentru prima licitaţie.

(30) Cea de-a doua licitaţie se organizează în condiţiile prevăzute la **cap. (9) şi cap. (10).**

14) Protecţia datelor

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secţiuni, autoritatea contractantă are obligaţia de a asigura protejarea acelor informaţii care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidenţial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informaţiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce priveşte secretul comercial şi proprietatea intelectuală.

15) Anularea procedurii de licitaţie

(1) Prin excepţie de la prevederile art. 341, alin. (20) din Codul Administrativ, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situaţia în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitaţie sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitaţie se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiţii:
   a. în cadrul documentaţiei de atribuire şi/sau în modul de aplicare a procedurii de licitaţie se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din ORDONANŢA DE URGENŢĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;
   b. autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din ORDONANŢA DE URGENŢĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ.

(3) Încălcarea prevederilor prezentei secţiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispoziţiilor legale în vigoare.

(4) Autoritatea contractantă are obligaţia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la procedura de licitaţie, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi motivul concret care a determinat decizia de anulare.

16) Încheierea contractului de închiriere

(1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosinţa bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.
(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancţiunea nulităţii.
(3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situaţia denunţării contractului înainte de expirarea termenului.
(4) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanţiei de bună execuţie.

17) Neîncheierea contractului

Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la CAP 13 alin (27) atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

a. Refuzul ofertantului declarat câştigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese în cuantumul chiriei pe un an.
b. În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează în condiţiile art.344 din OUG nr.57/2019.

18) Încetarea contractului de închiriere a bunului imobil proprietate publică se face în următoarele situaţii:

a) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat;
b) pieirea bunului;
c) prin reziliere pentru neexecutarea obligaţiilor contractuale;
d) prin intrarea în faliment a locatarului;
e) la data intrării în vigoare a unui act normativ care modifică obligaţiile oricăreia dintre părţi, în asemenea măsură încât prevederile prezentului contract ar deveni, în cea mai mare parte, vădit nefavorabile locatorului sau locatarului, ori dacă una dintre părţi nu este de acord cu încheierea unui act adiţional prin care să se modifice în mod corespunzător prezentul contract;
f) prin denunţarea unilaterală de către locator, din motive excepţionale legate de interesul public, cu condiţia notificării locatarului cu 30 de zile înainte de data la care denunţarea urmează să producă efecte juridice;
g) în cazul în care Administraţia Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral va demara execuţia lucrărilor de protecţie, reabilitare, amenajarea complexă a plajei, consolidare pe plajă sau faleza litoralului românesc, care pot afecta parţial sau integral sectorul de plajă închiriat, locatorul va putea proceda la încetarea unilaterală a contractului, prin notificarea în prealabil a locatarului, cu minim 30 de zile anterior demarării lucrărilor. În această situaţie, locatarul nu va avea dreptul la daune-interese;
h) In conditiile in care, pe durata de derulare a contractului de inchiriere, intervin modificari ale elementelor ofertei pentru care a fost punctata, ofertantul va notifica in termen de 30 de zile de la data la care a intervenit modificarea. Lipsa notificarii poate atrage rezilierea, in masura in care locatorul constata si notifica omisiunea, iar locatarul nu notifica, in termen de 10 zile, modificarile vizate.
In masura in care prin modificarea elementelor de punctaj, pe toata durata contractului de inchiriere, nu se mai intrunesc conditiile minime pentru care oferta a fost punctata, sanctiunea aplicabila este rezilierea de drept, pe baza unei notificari, fara interventia instantelor de judecata.
i) din orice alte cauze prevăzute de lege.

19) Garanţia de bună execuţie

În primul an contractual, garanţia de bună execuţie reprezintă contravaloarea a **34% din valoarea contractului cu TVA** şi se pune la dispoziţia locatorului în termen de 10 zile de la data încheierii contractului de închiriere sub sancţiunea rezilierii de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalităţi prealabile şi fără intervenţia instanţei judecătoreşti.

Pentru fiecare dintre anii următori, garanţia de bună execuţie reprezintă contravaloarea a **34% din valoarea contractului cu TVA aferent anului precedent** şi se pune la dispoziţie locatorului până la data de 31 ianuarie a anului pentru care se constituie garanţia, având valabilitatea până la 31 ianuarie a anului următor, sub sancţiunea rezilierii de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalităţi prealabile şi fără intervenţia instanţei judecătoreşti.

Garanţia se constituie de către locatar fie prin depunerea sumei stabilite prin contract în contul de garanţii al locatorului fie prin scrisoare de garanţie bancară eliberată de o bancă din România în favoarea locatorului.

Locatorul poate executa garanţia de bună execuţie, fără nici o formalitate, în situaţia neîndeplinirii obligaţiilor contractuale de către locatar.

În cazul executării garanţiei de bună execuţie, locatarul are obligaţia reconstituirii acesteia la valoarea iniţială, indiferent de forma de constituire, în termen de 15 zile de la data executării, sub sancţiunea rezilierii de drept a contractului.

Garanţia de bună execuţie se va restitui locatarului în cel mult 30 de zile de la data încetării contractului, în condiţiile în care locatarul predă locatorului bunul imobil la încetarea contractului în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire, luându-se în considerare gradul normal de uzură, şi liber de orice sarcini şi să suporte toate cheltuielile necesare aducerii imobilului închiriat la starea tehnică şi funcţională avută la data preluării, mai puţin uzura aferentă exploatării normale.

Prezentul Caiet de Sarcini conţine anexat formularele nr. 1 - 10 Fişa de date, Contract - Cadru de închiriere incluzand clauze specifice bunului ce se doreşte a fi închiriat şi schiţa sectorului de plajă.

Director general ANAR
Dr.ing. Doru-Dragoş CAZAN

Director economic ANAR
Ec. Liliana MICHINECI

Sef Serviciu Juridic şi Contencios ANAR,
Cons. Juridic Cătălin CĂLUIAN

Serviciu Mecanism Economic
Verificat
Ec. Elena FLOREA

Serviciu Mecanism Economic
Intocmit,
Ec. Mihai IORDACHE

Formular nr. 1
Desfășurarea activității de turism (agrement)

OFERTANT
(denumire/nume)

SCRISOARE DE ÎNAINTARE

Către,
ADMINISTRAŢIA NAȚIONALĂ „APELE ROMÂNE"

Ca urmare a anunțului de participare privind procedura de licitație publică deschisă cu ofertă în plic închis pentru închirierea suprafeței de ..... mp, reprezentând suprafața de plajă turistică din plaja Mării Negre, bun imobil proprietate publică a statului aflat în administrarea Administrației Bazinale de Apă Dobrogea-Litoral, noi ..... (denumirea/numele ofertantului) vă transmitem alăturat oferta sigilată şi marcată în mod vizibil, conținând în original, următoarele:

1. **plicul exterior**
2. **plicul interior**

Data completării:

...../...../.....

Cu stimă,

Ofertant

.....
(semnătura autorizată)

ROMANIA
APELE ROMANE
ADMINISTRATIA NATIONALA

Formular nr. 2
Desfășurarea activității de turism (agrement)

OFERTANT
.....
(denumire/nume)

Informații generale

1. Denumire/nume:

2. Cod fiscal:

3. Adresă sediului social:

4. Telefon:
   E-mail:

5. Certificat de înmatriculare/înregistrare:
   (număr, dată, loc de înmatriculare/înregistrare)

6. Obiect de activitate autorizat:
   (în conformitate cu certificatul constatator pentru activitățile autorizate care se încadrează în prevederile art. 2 din O.U.G. 19/2006)

7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul:
   (adrese complete, telefon/e, e-mail, certificate de înmatriculare/înregistrare)

Data completării:

...../...../.....

Ofertant
(semnătura autorizată)

ROMANIA
APELE ROMANE
ADMINISTRATIA

Formular nr. 3
Desfășurarea activității de turism (agrement)

OFERTANT
.....
(denumire/nume)

Declarație de participare

Către,
Administrația Națională „Apele Române"

Ca urmare a anunțului apărut într-un **cotidian de circulație națională, într-unul de circulație locală, în Monitorul Oficial al României și pe site-ul autorității contractante**, privind licitația publică pentru atribuirea contractului de închiriere a plajei Mării Negre, sector/subsector ....., stațiune ....., noi .....

(denumirea/numele ofertantului)

ne declarăm participarea, în calitate de ofertant la licitație.

Am luat la cunoștință de criteriile care vor fi aplicate pentru atribuirea contractului de închiriere, precum și de legislația pentru utilizarea plajelor.

Anexăm prezentei documentele de calificare, oferta tehnico - economică, solicitate prin caietul de sarcini și ne asumăm că toate înscrisurile doveditoare sunt conforme cu originalul, sub sancțiunea de fals în declarație.

Data completării:

..... /..... /.....

Ofertant
(semnătura autorizată)

ROMANIA
BIBLIOTECA NATIONALA
IPELE
ROMANE

Formular nr. 4

Desfășurarea activității de turism (agrement)

OFERTANTUL

.....

(denumirea/numele)

DECLARAŢIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul, reprezentant/împuternicit al .....

.....

(denumirea/numele și sediul/adresa candidatului/ofertantului)

sub sancţiunea excluderii din procedură și a sancţiunilor aplicate infracțiunii de fals în declarații prevăzut de art. 326 C.Pen., declar pe propria răspundere, următoarele:

1. În ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanţe judecătoreşti pentru participarea la activităţi ale unei organizaţii criminale, pentru corupţie, fraudă, spălare de bani, distrugere și tulburare de posesie, infracțiuni economice și/sau pentru săvârșirea unei infracțiuni prevăzute de Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
2. La prezenta procedură de licitaţie publică deschisă cu oferta în plic închis, nu particip și în calitate de asociat/împuternicit al unei firme concurente ce doreşte închirierea aceluiaşi bun imobil;
3. Oferta financiară prezentată a fost concepută şi formulată în mod independent faţă de oricare alt ofertant ce licitează pentru acelaşi bun imobil, fără a exista consultări, comunicări, înţelegeri sau aranjamente cu aceştia;
4. Oferta prezentată nu conţine elemente care derivă din înţelegeri între concurenţi în ceea ce priveşte tariful ofertat, intenţia de a oferta sau nu la respectiva procedură;
5. Oferta financiară nu a fost comunicată, direct sau indirect, niciunui concurent;
6. **Nu** am drept membri în cadrul consiliului de administraţie/organ de conducere sau de supervizare și/sau **nu** am acţionari ori asociaţi persoane care sunt soţ/soţie, rudă sau afin până la gradul al doilea, inclusiv, cu persoane ce deţin funcţii de decizie în cadrul

ROMÂNIA
APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ

Administrației Naționale APELE ROMÂNE și Administrației Bazinale de Apă Dobrogea Litoral sau care sunt implicate în derularea licitației publice deschise pentru care depun oferta;

7. Desfășor cel puțin una dintre activitățile prevăzute de art. 2 din OUG nr. 19/2006.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că locatorul are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispunem.

Prezenta declarație este valabilă până la data de ...../...../..... (*se precizează data expirării perioadei de valabilitate a ofertei*).

Data completării

...../...../.....

Ofertant,

(semnătura autorizată)

ROMANIA
APELE ROMÂNE
ADMINISTRATIA NATIONALA

Formular nr. 5
Desfășurarea activității de turism (agrement)

ÎMPUTERNICIRE

Subscrisa, _____, cu sediul în _____, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J _____, C.I.F. _____, reprezentată legal prin dl./dna. _____, în calitate de administrator, împuternicim prin prezenta pe dl./dna. _____, cu domiciliul în _____, posesor al C.I. seria _____, nr. _____, CNP_____, eliberat de _____, la data de _____, având funcția de _____, să ne reprezinte la procedura de licitație publică organizată de A.N.A.R. în data de _____, în scopul atribuirii contractului de închiriere a sectorului de plajă _____, bun imobil proprietatea statului aflat în administrarea Administrației Bazinale de Apă Dobrogea - Litoral.

În îndeplinirea mandatului său, împuternicitul va avea următoarele drepturi și obligații:

- Să participe în numele subscrisei la procedură și să semneze toate documentele care rezultă pe parcursul desfășurării procedurii de licitație din data de _____

Data completării,

...../...../.....

Ofertant

(semnătura autorizată)

ROMANIA · ROMÂNIA NATIONALA
APELE ROMÂNE

Formular nr. 6
Desfășurarea activității de turism (agrement)

OFERTANT
.....
(denumire/nume)

FORMULAR DE OFERTĂ
Către,
Administrația Națională „Apele Române"

Domnilor:

1. Examinând documentația pentru licitație, subsemnatul ....., reprezentant legal al ofertantului .....*(denumirea/numele ofertantului)*, ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să **închiriem plaja Mării Negre, sector/subsector.....,**
   A. **pentru funcția recreere (defalcat preț/m² x Suprafață = valoare totală a chiriei lei/an/fără TVA):**

   .....**lei/an.**
   (suma în cifre și litere)

   B. **pentru funcția sportivă, (defalcat preț/m² x Suprafață = valoare totală a chiriei lei/an/fără TVA):**

   .....**lei/an.**
   (suma în cifre și litere)

   C. **<u>suma totală:</u>**

   .....**lei/an.**
   (suma în cifre și litere) **lei/an/sector.**

Pretul va fi ofertat fără TVA.

ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
APELE ROMÂNE

2. Ne angajăm să menţinem această ofertă valabilă pentru o durată de ..... *(durata în cifre și litere)* zile, respectiv până la data de ..... *(data)*, **(nu intră în calcul ziua de când începe să curgă termenul, nici ziua când acesta se împlinește - Codul de Procedură Civilă)**, și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.
3. Până la încheierea și semnarea contractului de închiriere, această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.
4. Am înţeles şi consimţim că, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câştigătoare, să constituim garanţia de bună execuţie, în conformitate cu prevederile din Contractul Cadru de Închiriere.

Data ...../...../.....

Semnătura .....

în calitate de ....., legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele

.....

(denumire/nume ofertant)

ROMÂNIA
APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ

Formular nr. 7
Desfășurarea activității de turism (agrement)

OFERTANT

.....
(denumire/nume)

FORMULAR DE OPȚIUNE

Către
Administrația Națională „Apele Române"

Subsemnatul, ...,reprezetant legal al..... *(denumirea ofertantului)*, în conformitate cu prevederile Caietului de Sarcini îmi exprim/sau nu opțiunea de a fi punctat pentru structura de primire turistică pe care o dețin, conform Certificatului de clasificare atasat, respectiv ..... *(denumire structură de primire turistică)*, pentru sectorul/subsectorul de plajă .....

1. ***În cazul în care ofertantul nu solicită să fie punctat pentru acest subsector cu nici o structură turistică, se completează formularul cu "nu este cazul"***
2. ***În cazul în care ofertantul solicită să fie punctat pentru acest subsector cu o structură turistică, aceasta trebuie să îndeplinească condițiile următoare:***

Totodată, declar că:
- activul mai sus menționat nu a fost punctat la o procedură organizată în anii anteriori și în baza căreia a fost încheiat contract de închiriere aflat în derulare la momentul organizării prezentei proceduri.
- activul mai sus menționat nu a fost propus pentru a fi punctat în cadrul unui alt subsector de plajă ce face obiectul prezentei proceduri de licitație.

Data ...../...../.....

Semnătura .....

în calitate de ....., legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele

.....
(denumire/nume ofertant)

APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ

Formular nr. 8
Desfășurarea activității de turism (agrement)

OFERTANT

.....

(denumire/nume)

FORMULAR PRIVIND MEDIILE CIFREI DE AFACERI SI A MARJEI DE PROFIT NET ÎNTR-UN INTERVAL ÎNTRE 1 ȘI 3 ANI

Nr.crt	Anul	Cifra de afaceri anuală la 31 decembrie (lei)	Marja de profit net la 31 decembrie (%)
1.	2022		
2.	2023		
3.	2024		

Media cifrei de afaceri pe ultimii 3 ani este de ..... lei.

Media marjei de profit net pe ultimii 3 ani este de .....%

Subsemnatul..... (*nume prenume*) în calitate de ....., legal autorizat să semneze oferta pentru şi în numele .....

..... (*denumire/nume operator economic*).

DATA

...../...../.....

SEMNĂTURA

.....

ROMANIA
ARPELE
ROMÂNE
NATIONALA

Formular nr. 9
Desfășurarea activității de turism (agrement)

OFERTANT

.....
(denumire/nume)

DECLARAŢIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE

Subsemnatul/a _____, posesor al C.I. seria ____, nr._____, cu domiciliul în _____, județul _____, strada_____, nr._____, bloc_____, scara____, etaj _____, ap.____, în calitate de director/administrator al S.C. _____, cu sediul în _____, județul _____, strada _____ nr. _____, bloc ___, scara ___, etaj ___, ap. ___, telefon _____, cunoscând prevederile **art. Nr. 326** și ale **art. Nr. 323** din Codul Penal cu privire la falsul în declarații și uzul de fals, declar pe proprie răspundere că:

- **nu m-am aflat în situația de a nu încheia contractul ori de a nu plăti prețul**, din culpă proprie, ori de a nu constitui garanția de bună execuție în termen de 10 zile de la data semnarii contractuluide inchiriere, urmare a desemnării ca și câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale, în ultimii 3 ani;
- **nu mă aflu în insolvență, faliment sau lichidare sau activitățile comerciale ale societății nu sunt suspendate** la data depunerii ofertei.

Data: Ofertant

..../...../..... *(semnătura autorizată)*

ROMANIA
APELE ROMÂNE
ADMINISTRATIA NATIONALA

Formular nr. 10

Desfășurarea activității de turism (agrement)

Scrisoare privind modul de îndeplinire a obligațiilor contractuale scadente la momentul depunerii ofertei, asumate printr-un alt contract de închiriere cu titularul dreptului de administrare Administrația Bazinală de Apă Dobrogea - Litoral

Către

..... S.R.L.

Ca urmare a solicitării dumneavoastră înregistrată la sediul A.B.A. Dobrogea - Litoral cu nr. ...../..., vă comunicăm că au fost îndeplinite obligațiile contractuale asumate printr-un alt contract de închiriere încheiat cu locatorul A.B.A. Dobrogea - Litoral, scadente la data prezentei, după cum urmează:

I. Nu sunteți înregistrați în evidențele noastre contabile cu debite, în sensul Cap. 7, paragraful 4, lit. (f), pct. i din caietul de sarcini;

II. A constituit/reconstituit garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini în ultimii 5 ani;

III. A restituit bunul aferent contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale, după finalizarea acestuia;

IV. Nu a fost reziliat contractul de închiriere pentru nerespectarea obligațiilor contractuale.

Cu respect,

Director ABADL,

ROMANIA ADMINISTRAȚIA NAȚIONALA APELE ROMANE

ROMÂNIA
APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA

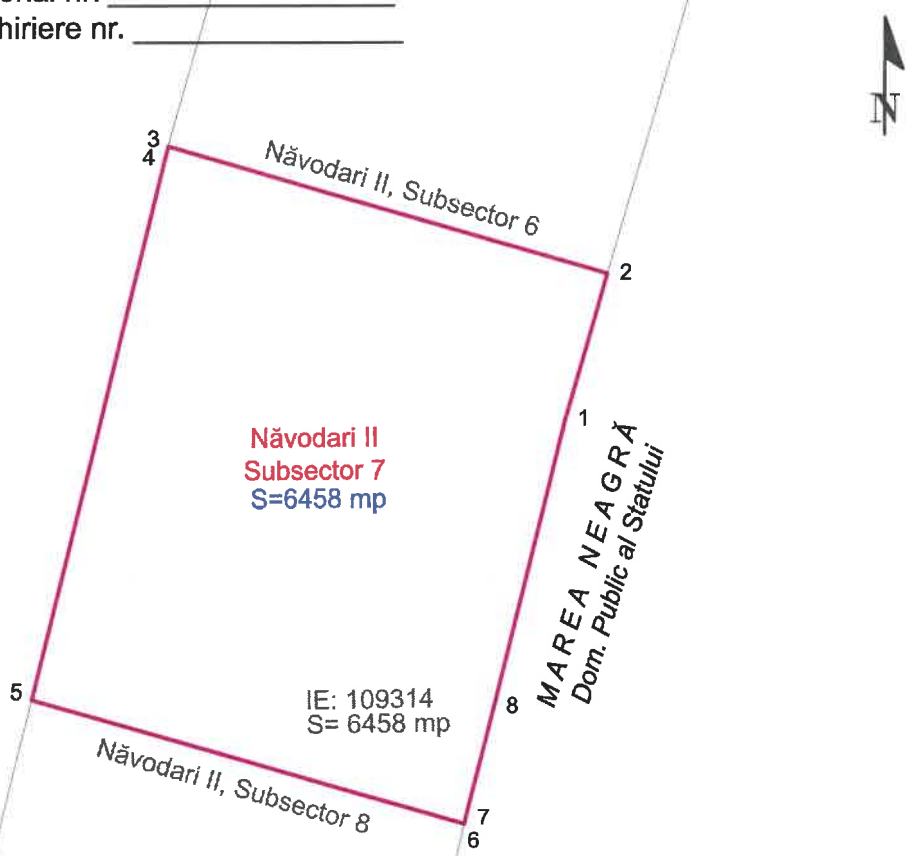
PLAN DE SITUAȚIE

Plaja Năvodari II, Subsector 7

Jud. CONSTANȚA

Anexă la Actul Adițional nr. _____

la Contractul de închiriere nr. _____



Parcela (7)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	318352.536	789672.874	23.931
2	318375.548	789679.442	72.670
3	318395.684	789609.617	2.963
4	318392.803	789608.924	87.127
5	318308.090	789588.555	71.460
6	318288.289	789657.217	1.048
7	318289.311	789657.450	18.207
8	318306.971	789661.879	46.873
S(7)=6458mp P=324.279m			

Sistem de proiectie Stereografic 1970

Semnatar: Dobrica Gabriel
Data și ora semnării: 2026.01.30 12:14:11 +0200

Întocmit,
Dobrogea-Litoral

APELE ROMÂNE

FIȘĂ DE DATE
Agrement

SECTIUNEA I: AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

I.1) DENUMIRE, ADRESĂ ȘI PUNCT(E) DE CONTACT

Denumire oficială	Administrația Națională "Apele Române"		
Adresă de corespondență	menționată în anunțul de participare la licitație		
Localitate	Bucuresti	Cod Postal: 010018	Țara: România
Punct(e) de contact:		Telefon: 021 311 01 46	
Email: secretariat.general@rowater.ro		Fax: 021 312 37 38	
Adresă sediului principal al autorității contractante (URL): - menționată în anunțul de participare la licitație			
Alte informații pot fi obținute la: Punctul de contact menționat anterior.			
Caietul de sarcini și/sau documentele suplimentare pot fi obținute : de pe site-ul instituției, www.rowater.ro, secțiunea Licitații - Plajă			
Ofertele trebuiesc depuse la: sediul Administrației Naționale Apele Române, - menționat în anunțul de participare la licitație			
Număr de zile înainte de data limită de depunere a ofertelor până la care se pot oferi clarificări: 5 zile lucrătoare înainte de data -limită pentru depunerea ofertelor			

I.2) TIPUL AUTORITĂȚII CONTRACTANTE ȘI ACTIVITATEA PRINCIPALĂ (ACTIVITĂȚILE PRINCIPALE)

Administrația Nationala Apele Romane	Servicii specifice de gospodarirea apelor

SECTIUNEA II: OBIECTUL CONTRACTULUI

II. 1) DESCRIERE

II.1.1) Obiectul contractului

Transmiterea dreptului de folosință asupra sectorului de plajă **Navodari II, subsector 7**, în scopul exploatării acestuia în condițiile prevăzute în contractul de închiriere, precum și în conformitate cu prevederile legale specifice în vigoare.		
II.1.2) Tipul contractului și locul de prestare a serviciilor		
Contract cadru pentru închirierea subsectorului 7 din cadrul sectorului Navodari II, plaja Mării Negre.		
Număr M.F.	**U.A.T. - Navodari**	**Carte funciara/Nr. Cadastral**
64001	**Jud. Constanța**	**109314**

Suprafața	**Suprafața totală: 6.458,00 mp. - delimitată conform planului de situație**
	Funcție recreere/divertisment: 5.812,00 mp.
	Funcție sportivă: 646,00 mp.
II.1.3) Procedura implică: **Licitație publică, conform O.U.G. 57/03.07.2019 și H.G. nr. 183/2020 actualizată**	
Valoarea minimă(fără TVA)	**Valoare minimă (fără TVA) funcție recreere/divertisment: 1,33 lei/mp/lună**
	Valoare minimă (fără TVA) funcție sportivă: 0,272 lei/mp/lună
	Valoare minimă (fără TVA) funcție recreere/divertisment: 15,96 lei/mp/an
	Valoare minimă (fără TVA) funcție sportivă: 3,264 lei/mp/an
Valoarea totală anuală minimă (fără TVA)	**Valoare totală anuală funcția recreere/divertisment: 92.759,52 lei**
	Valoare totală anuală funcția sportivă: 2.108,54 Lei
	Valoarea totală anuală minimă: 94.868,06 lei

II.2) DURATA CONTRACTULUI SAU TERMENUL PENTRU FINALIZARE

Durata de închiriere: de la data semnării până la data de 31.12.2035

II.3) AJUSTAREA PREȚULUI CONTRACTULUI

II.3.1. Ajustarea prețului contractului	**DA**	**NU**
Dacă DA, se va preciza modul de ajustare a prețului contractului: Prețul va fi actualizat prin indexare cu indicele prețurilor de consum aferent anului precedent.		

SECTIUNEA III: INFORMAȚII JURIDICE, ECONOMICE, FINANCIARE ȘI TEHNICE

III.1) CONDIȚII REFERITOARE LA CONTRACT

III.1.1.a) Garanție de participare	**DA**	**NU**

Garanția de participare la licitația de închiriere este de 10% din valoarea de pornire a chiriei anuale, fără TVA.

Ofertantul trebuie să prezinte, împreună cu oferta, o garanție de participare la licitație în sumă de 9.486,81 ***lei****, valabilă pentru o perioadă de 90 de zile calendaristice, calculată de la data limită stabilită pentru depunerea ofertelor.*

Regula privind modalitatea de constituire a garanției de participare este:

a. unei scrisori de garanție bancară eliberată de o bancă din România în favoarea unității locatoare, intocmita cu respectarea dispozitiilor Art. 2321 din Codul Civil;

b. unui ordin de plată în contul autorității contractante -Administrația Nationala Apele Romane, confirmat prin extras de cont.

Contul autoritatii contractante este RO44TREZ7005005XXX001409, CIF18207646, deschis la Trezoreria Mun. Bucuresti

APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ

c. pentru garanția de participare cu valoare sub 5000 de lei, garanția de participare se poate constitui și prin depunere la casieria ANAR

III.1.1.b) Garanția de bună execuție	DA	NU

Garanția de bună execuție este obligatorie și reprezintă contravaloarea a 34% din valoarea contractului cu TVA

Garanția de bună execuție se pune la dispoziția locatorulului în termen de 10 zile de la data încheierii contractului de închiriere, sub sancțiunea rezilierii de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești.

III.1.2. Legislația aplicabilă

a) Legea apelor 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;

b) O.U.G. nr. 107/2002 privind înființarea A.N. Apele Române;

c) Ordonanța de Urgentă nr. 19/2006, privind utilizarea plajei Mării Negre și controlul activităților desfășurate pe plajă, cu modificările și completările ulterioare.

d) Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul Administrativ;

e) Hotărârea de Guvern nr. 183/2020 actualizată, privind aprobarea închirierii unor bunuri imobile proprietate publică a statului, aflate în administrarea Administrației Naționale "Apele Române"prin Administrația Bazinală de Apă Dobrogea Litoral, alte acte normative ulterioare având același obiect;

f) LEGEA nr. 207 din 1 iulie 2024 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 52/2023 pentru modificarea și completarea unor acte normative din domeniul apelor

III.2) CONDIȚII DE PARTICIPARE

III.2.1.a) Cerințe privind participanții la licitație

Închirierea plajelor în scop turistic se poate face de către operatori economici care administrează structuri de primire turistice, de proprietari ori administratori de ansambluri rezidențiale care desfășoară activități de turism, de operatori economici care desfășoară activități de divertisment, agrement și/sau sportive și de autorități ale administrației publice locale, care pot încheia contracte de închiriere cu titularul dreptului de administrare a plajelor.
Notă: Funcția sportivă se raportează la ramurile sportive pretabile a se desfășura în perimetrul închiriat, altele decât activități care presupun agrement nautic.

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, de drept public sau privat care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a constituit garanția de participare la licitatie;

b) a depus oferta, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului aflate în administrarea A.N. Apele Române - Administrația Bazinală de Apă Dobrogea - Litoral în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie **ori nu a constituit garanția de bună execuție în termen de 10 zile de la data semnării contractului de închiriere**. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Notă: Nu vor fi luate în considerare și nu vor obține punctaj la această procedură activele turistice în baza cărora au fost declarați câștigători ofertanții (oricare dintre membrii asocierii, după caz) care au participat la o procedură de licitație organizată în anii anteriori și în baza căreia s-au încheiat contractele de închiriere aflate în derulare la momentul organizării procedurii actuale.

Administrația Națională "Apele Române" va exclude din prezenta procedură pentru atribuirea contractului de închiriere, respectiv va declara neeligibil, ofertantul care se află în oricare dintre următoarele situații:

a. nu a constituit garanția de participare la licitatie;

b. nu și-a îndeplinit obligațiile exigibile de plată a impozitelor, taxelor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

c. este în stare de insolvență, faliment sau lichidare sau activitățile sale comerciale sunt suspendate la data depunerii ofertei;

d. furnizează informații false în documentele prezentate;

e. operatorul economic a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație;

f. nu și-a îndeplinit obligațiile asumate printr-un alt contract de închiriere încheiat cu locatorul A.B.A. Dobrogea - Litoral (Formularul nr.10), respectiv:

i. înregistrează debite la data emiterii scrisorii privind modul de îndeplinire a obligațiilor contractuale din derularea contractelor de închiriere.

ii. nu a constituit/reconstituit garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini în ultimii 5 ani;

iii. i-a fost reziliat contractul de închiriere pentru nerespectarea obligațiilor contractuale;

iv. nu a restituit bunul aferent contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale, după finalizarea acestuia;

Nota*: in cazul in care societatea care participa la licitatie are contract de inchiriere in derulare sau nu a mai avut relatii contractuale cu Administratia Bazinala de Apa Dobrogea Litoral, in locul Formularului nr. 10 vor primi o adresa de confirmare din partea Administratia Bazinala de Apa Dobrogea Litoral, urmare solicitarii depusa la Administratia Bazinala de Apa Dobrogea Litoral.

g. societatea ofertantă are membri în consiliul de administrație/organ de conducere sau de supervizare și/sau are acționari ori asociați persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II- lea inclusiv, cu persoane care au funcții de decizie în cadrul Administrației Naționale "Apele Române" și Administrației Bazinale de Apă Dobrogea - Litoral, sau care sunt implicate în derularea licitației publice deschise pentru care se depune oferta;

h. Înregistrează fapte în cazierul fiscal și cazierul judiciar

i. nu desfășoară cel puțin una dintre activitățile prevăzute de art. 2 din O.U.G. nr. 19/2006;

j. dacă în ultimii 5 ani a suferit condamnări definitive: participarea la activități ale unei organizații criminale, corupție, infracțiuni împotriva intereselor financiare ale UE, terorism, fraudă, spălare de bani, trafic de persoane.

ROMANIA
ARHIVELE
STATULUI

III.2.1.b) Capacitatea de exercitare a activității profesionale

Autorizat să desfășoare cel puțin una dintre activitățile prevăzute de art. 2 din OUG nr. 19/2006 pentru care se solicită închirierea bunului imobil, conform Certificat Constatator - ONRC
- operatori economici care administrează structuri de primire turistice,
- de proprietari ori administratori de ansambluri rezidențiale care desfășoară activități de turism,
- de operatori economici care desfășoară activități de divertisment, agrement și/sau sportive
- și de autorități ale administrației publice locale, care pot încheia contracte de închiriere cu titularul dreptului de administrare a plajelor.

III.2.2) Reguli privind oferta

• Potrivit dispozițiilor art. 336 pct. 2-5 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire, după cum urmează:

a. Oferta economică și documentele care o însoțesc trebuie să fie redactate în limba română. Propunerea financiară și documentele emise de instituții/organisme oficiale din țara în care ofertanții străini sunt rezidenți pot fi prezentate în limba de origine, cu condiția ca acestea să fie însoțite de o traducere autorizată în limba română.
b. Ofertele se depun la sediul Administrației Naționale "Apele Române" precizat în anunțul de participare la licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în „Registrul Licitații Plajă", precizându-se data și ora.

c. Pe plicul exterior se vor indica:
▫ Denumirea și adresa Administrației Naționale "Apele Române" - adresa de corespondență,- menționată în anunțul de participare la licitație
▫ Obiectul licitației pentru care este depusă oferta, respectiv „SECTOR/ SUBSECTOR DE PLAJĂ".
Nu se admit oferte telefonice, telegrafice, prin fax, e-mail, ci numai prin poștă sau curierat sau depunere la sediul autoritatii contractante.
Ofertele transmise prin poștă sau curier sunt considerate valabil depuse numai dacă sunt primite și înregistrate la sediul autorității contractante până la data și ora-limită stabilite pentru depunerea ofertelor.
Data expedierii nu este relevantă. Ofertele primite după data și ora-limită stabilite pentru depunere nu vor fi luate în considerare și vor fi returnate nedeschise.

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

ROMANIA · ARHIVELE NAȚIONALE ROMÂNE

• Ofertantul va suporta toate costurile asociate elaborării și prezentării ofertei sale și documentele care o însoțesc.
• Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
• Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă. Ofertantul nu are dreptul să retragă sau să își modifice oferta după expirarea datei limită stabilită pentru depunerea ofertelor.
• Perioada de valabilitate a ofertei va fi de 90 de zile calendaristice, calculată de la data și ora limită stabilite pentru depunerea ofertelor. Calculul duratei de valabilitate se realizează pe zile libere, conform dreptului comun (Codul de Procedură Civilă).Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

• Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
• Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
• Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
• Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
• Procedura de licitație se desfășoară numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.

SECTIUNEA IV: PROCEDURA

IV.1) PROCEDURA

IV.1.1) Tipul procedurii și modalitatea de desfășurare - licitație publică
Licitație publică cu oferta în plic
IV.1.2) Limitarea numărului de operatori invitați să prezinte oferte sau să participe
Număr minim ofertanți: Au fost depuse cel puțin două oferte valabile

IV.2) CRITERII DE ATRIBUIRE

IV.2.1) Criterii de atribuire	
a) cel mai mare nivel al chiriei; b) capacitatea economico-financiara a ofertanților; c) protectia mediului inconjurător; d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.	
Denumire criteriu	**Punctaj acordat**

ROMANIA
APELE
ROMANE
ADMINISTRATIA

a) cel mai mare nivel al chiriei	40
b) capacitatea economico - financiară a ofertanților	10
c) protecția mediului inconjurator	10
d) condiții specifice impuse de natura bunului	40
Punctajul total acordat pentru fiecare ofertă se calculează după cum urmează:	
Punctaj total = punctaj ofertă financiară (a) + punctaj acordat pentru capacitatea economico - financiară (b) + punctaj pentru protecția mediului înconjurător (c) + punctaj condiții specifice impuse de natura bunului (d).	

IV.3) INFORMAȚII ADMINISTRATIVE

IV.3.1) Limba sau limbile în care poate fi redactată oferta - română.	
Moneda în care se transmite oferta financiară	**lei**
IV.3.2) Perioada minimă pe parcursul căreia ofertantul trebuie să își mențină oferta:	
90 de zile calendaristice, calculată de la data și ora limită stabilite pentru depunerea ofertelor (Calculul duratei de valabilitate se realizeaza pe zile libere, conform dreptului comun (Codul de Procedură Civilă).	

IV.4. PREZENTAREA OFERTEI

IV.4.1. Modul de prezentare
Conform Caietului de Sarcini.

SECȚIUNEA V: Modul de solutionare a litigiilor

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de inchiriere se realizeaza in termenele si la instanța prevazute in Legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

ROMANIA
APELE
ROMÂNIE
BIBLIOTECA NAȚIONALA

Contract de închiriere nr. .../2026

a subsectorului ... din cadrul sectorului ..., plaja Mării Negre în suprafață de ... mp, bun imobil proprietatea publică a statului aflat în administrarea Administrației Bazinale de Apă Dobrogea - Litoral

I. Părțile contractante

Administrația Bazinală de Apă Dobrogea - Litoral, în calitate de **LOCATOR**, cu sediul în localitatea Constanța, Str. Mircea cel Bătrân, Nr. 127, Cod Poștal 900592, Județul Constanța, telefon: 0241 673 024, fax: 0341 458 671, cod IBAN: RO 58 TREZ 2315 0220 1X02 3643, deschis la Trezoreria Constanța, cod unic de înregistrare fiscală RO 23877359, reprezentată prin **Stelică HAGI**, având funcția de director

și

... S.R.L., în calitate de **LOCATAR**, cu sediul în ..., Str. ..., Nr. ..., Sector/Județ Constanța, telefon: ..., e-mail: ..., cont virament nr. ..., deschis la ..., înregistrat la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J..., cod unic de înregistrare fiscală ..., reprezentată prin ..., în calitate de administrator,

în baza Raportului Comisiei de Evaluare nr. ..., înregistrat la A.N. „Apele Române" cu nr. DEF-AUME ..., aprobat de conducerea A.N. „Apele Române", au convenit încheierea prezentului contract de închiriere.

II. Obiectul contractului

Art. 1

1.1. Obiectul contractului îl reprezintă transmiterea dreptului de folosință asupra sectorului de plajă ..., subsector ..., situat în Loc. ..., Jud. Constanța, **funcția recreere ... mp și funcția sportivă ... mp**, în scopul exploatării acestuia în condițiile prezentului contract, precum și în conformitate cu prevederile legale specifice în vigoare.

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

Art.2

2.1. Suprafața totală închiriată este de **... mp**, conform schiței cu coordonate stereo 70 anexate la prezentul contract și care face parte integrantă din acesta, având identificator electronic (nr. cadastral, nr. Carte Funciară) **... și ... .**

III. **Scopul contractului**

Art.3

3.1. Bunul imobil închiriat este dat în folosința locatarului în scop turistic (agrement), cu funcțiile recreere și sportivă în condițiile prezentului contract, precum și în conformitate cu prevederile legale specifice în vigoare.

3.2. Orice altă întrebuințare a bunului imobil dat în folosința locatarului, decât cea prevazută la aliniatul precedent, va conduce la desființarea de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești.

IV. **Durata contractului**

Art. 4 Prezentul contract de închiriere este valabil de la data semnării și până la data de **31.12.2035**

V. **Prețul contractului și modalitățile de plată:**

Art. 5. Locatarul datorează locatorului **o chirie anuală, raportată la sezonul estival aferent,** care va fi actualizată prin indexare cu indicele prețurilor de consum aferent anului precedent.

Art. 6

6.1. Chiria anuală pentru **subsectorul ...** din cadrul **sectorului** de plajă **...** este de **... lei/an,** la care se adaugă T.V.A.-ul legal.

Art. 7

7.1. Plata chiriei se face în avans, în 3 (trei) tranșe, după cum urmează:

- 34% din suma stabilită la art. 6.1., până la data de 15 martie a anului în curs, cu excepția primului an când se va achita în termen de 10 zile de la data semnării contractului;
- 33% din suma stabilită la art. 6.1, până la data de 15 iulie a anului în curs;
- 33% din suma stabilită la art. 6.1, până la data de 15 august a anului în curs.

7.2. În fiecare an de derulare a contractului de închiriere, aferent sezonului estival, chiria va fi calculată și plătită pentru tot anul în curs. În măsura în care, în primul an de derulare a contractului, punerea în posesie a locatarului se va realiza dupa începerea sezonului estival (respectiv după data de 1 mai), chiria datorată pentru sectorul de plajă se va reduce corespunzător (reducerea va avea în vedere numărul de zile care s-au scurs de la începerea sezonului estival).

7.3. Comunicarea facturilor se va face pe adresa de e-mail și pe e-factura.

VI. **Accesorii prevăzute de Codul de Procedură Fiscală**

Art. 8. În cazul neexecutării obligației de plată prevăzute la art. 6 și 7, se percep accesorii conform prevederilor Legii nr. 207/2015, privind Codul de Procedură Fiscală, cu modificările și completările ulterioare. Cuantumul accesoriilor se modifică concomitent cu modificarea prevederilor Codului de Procedură Fiscală. Accesoriile se facturează lunar, corespunzător perioadei de întârziere la plată.

Art. 9.

9.1. Accesoriile se calculează pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

9.2. Cuantumul accesoriilor va putea depăși cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

9.3. Pentru sumele scadente decontarea valorii accesoriilor se va face in conformitate cu prevederile Codului de Procedură Fiscală.

VII. Drepturile și obligațiile părților

Art. 10 Drepturile locatarului

Locatarul are următoarele drepturi:

10.1. să exploateze bunul închiriat numai în perioada sezonului estival, în conformitate cu obligațiile stabilite prin prezentul contract.

10.2. să delimiteze, cu acordul scris al locatorului, suprafața de plajă ce face obiectul prezentului contract, astfel încât să asigure și să permită accesul și circulația liberă a persoanelor pe plajă.

10.3. să organizeze servicii de plajă, activități sportive, de divertisment, culturale în condițiile prevăzute de lege, de normele și regulamentele adoptate de autoritățile cu atribuții în domeniu.

10.4. să amplaseze pe bunul închiriat, cu acordul scris al locatorului, numai construcții provizorii și dotări prevăzute în documentația de urbanism și în Ordinul M.D.R.T. nr. 1204/2010, care să nu afecteze integritatea suprafeței de plajă.

10.5. să solicite remăsurarea sectorului de plajă până cel târziu la data de 1 mai a fiecarui an contractual, aferent sezonului estival. Remăsurarea sectorului de plajă se va face numai în perioada iulie - august, în prezența reprezentanților celor două parți contractante, măsuratoare ce va fi însușită de către părti. În cazul în care locatarul nu se prezintă la remasurarea sectorului de plajă, se consideră că și-a însușit rezultatul măsurătorii. După remăsurare se va întocmi schița cu coordonatele stereo a sectorului de plajă care va deveni anexă la contract.

Valoarea contractului se va recalcula corespunzător începând cu data remăsurării, modificându-se funcția de plajă sportivă și în mod corespunzător funcția de plajă recreere, pentru sectoarele / subsectoarele unde aceasta este funcție unică.

ART. 11 Obligațiile locatarului
Locatarul are următoarele obligații:

11.1. să preia, pe bază de proces-verbal, bunul imobil închiriat la data stabilită de locator; după primirea în folosință a bunului, pe baza procesului-verbal de predare-primire, locatarul nu mai poate face obiecțiuni asupra stării de fapt a bunului contractat.

11.2. să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, bunul imobil ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației stabilite prin contract, purtând răspunderea exclusivă pentru toate pagubele produse din culpa sa.

11.3. să nu desfășoare și să nu organizeze alte activități pe perioada sezonului estival, decât cele menționate în prezentul contract;

11.4. să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite.

11.5. să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului imobil închiriat, care se datorează culpei sale.

11.6. să achite locatorului chiria datorată în condițiile și termenele stabilite în contractul de închiriere.

11.7. să suporte plata accesoriilor datorate pentru întârzierea la plata facturilor;

11.8. să constituie garanția de bună execuție în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini.

11.9. să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului.

11.10. să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea din orice cauză, a contractului de închiriere, liber de construcții și în condiții de igienizare corespunzătoare.

11.11. să suporte cheltuielile apărute ca urmare a unor efecte neprevăzute inițial asupra bunului care face obiectul prezentului contract.

11.12. să nu execute construcții definitive sau alte construcții/dotări ilegale pe suprafața închiriată care face obiectul prezentului contract și să nu desfășoare alte activități care să modifice calitatea și cantitatea fâșiei de plajă sau care pot afecta mediul natural.

11.13. să nu împiedice în niciun fel accesul pe plajă și să nu perceapă taxe de acces.

11.14. să nu subînchirieze total sau parțial bunul, să nu cesioneze, să nu transmită dreptul de folosință gratuită sau orice altă formă de cedare a dreptului de utilizare (inclusiv asocierea în participațiune) a subsectorului de plajă ce face obiectul contractului de închiriere.

11.15. să pună la dispoziție suprafața de plajă necesară organizării și desfășurării serviciului public de salvare acvatică SALVAMAR și a posturilor de prim ajutor, conform prevederilor actelor normative care le reglementează.

11.16. să permită accesul locatorului sau al autorităților competente pe plajă, cu mijloace și materiale specifice, în situații de poluări accidentale sau în alte situații specifice.

11.17. să asigure accesul organelor de control și al reprezentanților autorizați ai locatorului, punându-le la dispoziție documente și informații legate de executarea obligațiilor, conform contractului de închiriere.

11.18. să permită accesul locatorului în situația în care, din cauza apariției unor fenomene imprevizibile, se impune, în orice moment al derulării contractului, realizarea de lucrări de reabilitare costieră, precum și de lucrări de reparații ale acestora.

11.19. în perioada sezonului estival **să întrețină și să igienizeze suprafața de plajă care face obiectul prezentului contract și să asigure condițiile de protecție a mediului în zonele de îmbăiere și pe plajă**, prin:

a) amplasarea de grupuri sanitare conform normelor legale;

b) dotarea cu recipiente adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

c) îndepărtarea corpurilor ascuțite și dure - cioburi, sticle sparte, sârmă, pietre, lemn, bucăți de metal - de pe plajă și din zona de îmbăiere; în cazul în care în zona de îmbăiere sunt identificate corpuri străine periculoase a căror îndepărtare depășește capacitatea de dotare a locatarului, acesta este obligat să marcheze zona și să anunțe imediat locatorul;

d) colectarea și transportul la gropile de gunoi a corpurilor străine (scoici vii, gunoaie, mortalități piscicole, produse petroliere, etc.) rezultate în urma igienizării manuale a plajei și liniei țărmului.

e) colectarea în grămezi a algelor în cazul unui fenomen minor de înflorire algala și degajarea liniei țărmului.

11.20. să anunțe imediat locatorul în caz de poluare accidentală pe suprafața de plajă închiriată și în cazul unor evenimente deosebite - mortalitate piscicolă - și să intervină pentru limitarea sau înlăturarea efectelor generate de acestea și să sesizeze locatorul în cazul prezenței în apa mării a unor substanțe poluante.

11.21. nu are dreptul, fără acordul scris al locatorului, de a utiliza informațiile și documentele obținute sau la care are acces în perioada de derulare a contractului în alt scop decât acela de a-și îndeplini obligațiile contractuale.

11.22. să nu deterioreze și să nu schimbe destinația construcțiilor hidrotehnice și a bornelor amplasate pe suprafața de plajă închiriată.

11.23. să exploateze subsectorul de plajă, în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 19/2006 privind utilizarea plajei Mării Negre și controlul activităților desfășurate pe plajă, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 274/2006, cu modificările și completările ulterioare și cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 1.204/2010 pentru aprobarea Normelor Metodologice privind autorizarea plajelor în scop turistic, respectând și documentațiile de urbanism și să respecte legislația în domeniul utilizării turistice a plajelor, precum și cerințele caietului de sarcini.

11.24. să monteze panouri cu instrucțiuni de utilizare a plajei, a zonei și a apei de îmbăiere.

11.25. să asigure pe perioada sezonului estival o suprafață de plajă liberă pe toată lungimea subsectorului, corespunzătoare unei lățimi de 5 m. de la linia apei, în vederea realizării lucrărilor de intervenție, întreținere, igienizare și ecologizare mecanizată.

11.26. să mențină pe perioada sezonului estival în bună stare de funcționare dotările de pe plajă, inclusiv pe cele de agrement.

11.27. pe plajă sa amplaseze grupuri sanitare și dușuri (constructii provizorii), cu condiția ca acestea să fie racordate la sistemele de alimentare cu apă și canalizare, în caz contrar se vor amplasa toalete ecologice.

11.28. să încheie un contract privind preluarea deșeurilor de pe subsectorul de plajă închiriat cu o unitate specializată care operează în zonă.

11.29. să semneze actele adiționale de actualizare a chiriei anuale, ca urmare a indexării cu indicele preturilor de consum aferent anului precedent, comunicat de către Institutul Național de Statistică și ca urmare a solicitării amplasării construcției provizorii de tip Beach-Bar.

11.30. să semneze actele adiționale, în cazul în care se va proceda la remăsurarea sectorului de plajă.

11.31. să notifice locatorul, în termen de maximum 30 de zile, cu privire la orice modificare referitor la datele de identificare ale firmei.

11.32. în extrasezon, să pună la dispoziția locatorului subsectorul de plajă pentru realizarea de către acesta a lucrărilor de reabilitare, conservare și ecologizare în vederea menținerii cadrului natural al plajei și a unei folosințe normale a bunului închiriat.

11.33. la sfârșitul perioadei contractuale sau în caz de încetare/reziliere, să igienizeze corepunzător și să dezafecteze/elibereze subsectorul de plajă de toate construcțiile/dotările amplasate pe plajă.

11.34. să execute săptămânal lucrări de nivelare și afânare a patului de nisip.

11.35. respectarea politicilor de mediu inclusiv Programul RetuRO.

11.36. In conditiile in care intervin modificari care nu mai corespund conditiilor similare / superioare celor pentru care a fost punctat, locatarul va notifica in termen de 30 de zile de la data la care a intervenit modificarea. Lipsa notificarii poate atrage rezilierea, in masura in care locatorul constata si notifica omisiunea, iar locatarul nu notifica, in termen de 10 zile, modificarile vizate. In masura in care prin modificarea elementelor de punctaj, pe toata durata contractului de inchiriere, nu se mai intrunesc conditiile minime pentru care oferta a fost punctata, sanctiunea aplicabila este rezilierea, pe baza unei notificari si fara interventia instantelor de judecata.

Art. 12. Drepturile locatorului
Locatorul are următoarele drepturi:

12.1. să primească chiria în condițiile și la termenele stabilite la art. 7 din contract.

12.2. să verifice și să constate periodic starea integrității plajei ce face obiectul închirierii.

12.3. să întreprindă, cu ajutorul organelor competente, acțiuni de prevenire și/sau înlăturare a construcțiilor ilegale de pe suprafața de plajă ce face obiectul contractului.

12.4. să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit.

12.5. să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, din motive excepționale, legate de interesul național sau local, cu condiția notificării locatarului, cu cel puțin 30 de zile înainte de data la care modificarea urmează să producă efecte juridice.

12.6. să solicite remăsurarea sectorului de plajă ori de câte ori consideră necesar. Remăsurarea sectorului de plajă se va face numai în perioada iulie-august, în prezența reprezentanților celor două părți contractante, măsurătoare ce va fi însușită de către părți, **cu modificarea în consecință a suprafeței de plajă închiriată pentru funcția sportivă**. În cazul în care locatarul, deși convocat, nu se prezintă la remăsurarea sectorului de plajă, se consideră că și-a însușit rezultatul măsurătorii.

Art 13 Obligațiile locatorului
Locatorul are următoarele obligații:

13.1. să predea locatarului bunul imobil închiriat în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție de către locatar. Predarea - primirea bunului imobil închiriat se va consemna în procesul -verbal de predare - primire anexat la contract, care va fi încheiat, datat, semnat de către părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică a imobilului.

13.2. să execute în extrasezon lucrări de reabilitare, conservare și ecologizare a subsectorului de plajă, în vederea menținerii cadrului natural al plajei și a unei folosințe normale a bunului închiriat.

13.3. să execute lucrări de evacuare și transport al algelor la depozitele de deșeuri autorizate.

13.4. să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

13.5. 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.

VIII. Garanții pentru executarea contractului de închiriere

Art. 14

14.1. În scopul garantării îndeplinirii întocmai a obligației de plată a chiriei, precum și a obligației de reparare a oricărui prejudiciu suferit de locator prin neîndeplinirea sau îndeplinirea defectuoasă de către locatar a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, locatarul se obligă să constituie, în termen

de 10 zile de la încheierea prezentului contract, o garanție de bună execuție, sub sancțiunea desființării de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești.

14.2. Garanția de bună execuție se poate constitui atât prin depunerea sumei stabilite prin contract în contul de garanții Administrația Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral nr. **RO98TREZ2315005XXX006429**, deschis la **Trezoreria Mun. Constanța, CIF 18279146**, cât și prin scrisoare de garanție bancară.

Valabilitatea garanției de bună execuție trebuie să fie până la data de **..... în primul an.**

14.3. Garanția de bună execuție se actualizează odată cu modificarea chiriei, ca urmare a încheierii actului adițional de amplasare a unui Beach-Bar.

Art. 15

15.1. Locatorul poate executa garanția de bună execuție, fără nicio formalitate prealabilă, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale.

15.2. În cazul executării garanției de bună execuție, 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, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești.

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

Art. 16. Pentru primul an de contract garanția de bună execuție este de **... lei**, reprezentând 34% din valoarea cu TVA a contractului și se pune la dispoziția locatorului în termen de 10 zile de la data încheierii contractului de închiriere, sub sancțiunea desființării de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești.

Art. 17

17.1. Pentru fiecare dintre anii următori, garanția de bună execuție este de 34% din chiria anuală (12 luni) cu TVA și se pune la dispoziție locatorului până la data de 31 ianuarie a anului pentru care se constituie garanția, având valabilitatea până la 31 ianuarie a anului următor, sub sancțiunea desființării de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești.

17.2. Garanția de bună execuție se restituie în cel mult 30 de zile de la data încetării contractului, în condițiile în care locatarul predă locatorului bunul imobil, în stare de igienizare corespunzătoare și liber de construcții/dotări.

17.3. Garanția de bună execuție nu se restituie locatarului în condițiile rezilierii contractului pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale.

IX. Răspunderea contractuală

Art.18

18.1 Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzatoare a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, părțile răspund potrivit dispozițiilor legale și dispozițiilor contractuale.

18.2 Denunțarea unilaterală a contractului de către locatar înainte de expirarea termenului prevăzut la art. 4 va atrage pentru locatar obligația de a achita locatorului o despăgubire în cuantum de o chirie anuală și garanția de bună execuție.

18.3 În cazul în care locatarul nu constituie garanția de bună execuție în termen de 10 zile de la semnarea contractului de închiriere, conform art. 16, locatorul are dreptul la daune-interese în cuantum de o chirie anuală.

X. Protecția datelor

Art. 19

19.1. Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, părțile au obligația de a asigura protejarea acelor informații care le sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

XI. Rezilierea contractului

Art. 20

20.1. Prezentul contract se reziliază de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanțelor de judecată, în cazul în care părtile nu își execută obligațiile contractuale asumate prin contract.

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

Art. 21 Niciun litigiu născut anterior ori după încheierea contractului în legătură cu sectorul/subsectorul de plajă ce face obiectul contractului și care face imposibilă utilizarea totală sau parțială a plajei pe toată durata contractului, ori numai pe o anumită perioadă, nu atrage răspunderea locatorului, acest risc fiind în sarcina locatarului.

XII. Încetarea contractului

ART. 22

Prezentul contract încetează:

a) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat;

b) pieirea bunului;

c) prin reziliere pentru neexecutarea obligațiilor contractuale;

d) prin intrarea în faliment a locatarului;

e) 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;

f) prin denunțarea unilaterală de către locator, din motive excepționale legate de interesul public, cu condiția notificării locatarului cu 30 de zile înainte de data la care denunțarea urmează să producă efecte juridice;

g) în cazul în care Administrația Națională Apele Române și/sau Administrația Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral va demara execuția lucrărilor de protecție, reabilitare, amenajare complexă, consolidare pe plajă sau faleza litoralului românesc, care pot afecta parțial sau integral sectorul de plajă închiriat, locatorul va putea proceda la încetarea unilaterală a contractului, prin notificarea în prealabil a locatarului, cu minim 30 de zile anterior demarării lucrărilor. În această situație, locatarul nu va avea dreptul la daune-interese;

h) Nerespectarea prevederilor de la **ART. 11 Obligațiile locatarului, pct. 11.36** conduce la încetarea contractului de închiriere cu respectarea procedurii prevazute, fara interventia instantelor de judecata.

i) din orice alte cauze prevăzute de lege

Art. 23 La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează.

XIII. Modificarea contractului
ART. 24

24.1. Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional, semnat de ambele părți.

24.2. Contractul se modifică prin încheierea de acte adiționale, în următoarele cazuri:

a) actualizarea chiriei anuale în condițiile art. 5 din contract;
b) remăsurarea sectoarelor de plajă.
c) actualizarea valorii contractului de închiriere, ca urmare a solicitării amplasării construcției provizorii de tip beach-bar;
d) apariția unor împrejurări sau acte normative care modifică obligațiile părților ori care impun obligații noi;
e) prin exceptie de la dispozitiile alin. (24.1) modificarea unilaterală a contractului de închiriere de către locator, din motive excepționale, legate de interesul național, cu condiția notificării locatarului.

Adresa de corespondență:
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA LITORAL
str. Mircea Cel Bătrân, nr. 127, cod poștal: 900592 Constanța, jud. Constanța
Tel: dispecerat +4 0241 673 024 ; secretariat +4 0241 673 026
Fax: +4 0341 458 671
Email: dispecer@abadl-rowater.ro
Site: https://dobrogea-litoral.rowater.ro

Cod Fiscal: RO 23877359
Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643

XIV. Forţa majoră

Art. 25

25.1. Prin forţă majoră, în sensul prezentului contract, se înţelege o împrejurare externă cu caracter excepţional, absolut invincibilă şi absolut imprevizibilă.

25.2. Părţile convin să fie exonerate de răspundere pentru neîndeplinirea obligaţiilor asumate prin prezentul contract, atunci când această neîndeplinire este ca urmare a intervenţiei unui caz de forţă majoră.

25.3. Forţa majoră invocată va fi comunicată celeilalte părţi în scris, în termen de 5 zile de la apariţie, de către partea interesată şi este opozabilă numai dacă este atestată de o autoritate competentă în raport cu natura evenimentului.

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

25.5. Părţile vor depune toate diligenţele pentru prevenirea şi/sau limitarea efectelor cazurilor de forţă majoră.

XV. Subînchirierea şi cesiunea

Art. 26

26.1. Sunt interzise, sub sancţiunea rezilierii de plin drept, fără punere în întârziere şi fără intervenţia instanţelor de judecată, înstrăinarea sub orice formă a folosinţei, cesionarea, ipotecarea, precum şi subînchirierea bunului ce constituie obiectul prezentului contract.

26.2. Bunul imobilul este destinat exclusiv uzului titularului de contract. Introducerea unei terţe persoane, sub orice formă, în spaţiul închiriat se consideră subînchiriere şi atrage rezilierea contractului, fără notificare şi fără intervenţia vreunei instanţe de judecată.

XVI. Litigii

Art. 27 Orice litigiu izvorât din încheierea, executarea, modificarea, încetarea şi interpretarea clauzelor prezentului contract se va soluţiona pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, va fi supus spre soluţionare instanţelor judecătoreşti române, în a căror arie de competenţă îşi are sediul locatorul.

XVII. Dispoziţii speciale

Art. 28

28.1. În cazul în care locatarul a executat pe imobilul închiriat construcţii fără forme legale, fără acordul locatorului, acesta din urmă are dreptul de a rezilia de drept contractul, de plin drept, fără punere în întârziere şi fără intervenţia instanţelor de judecată, si de a-l obliga pe locatar să le desfiinţeze.

28.2. În condiţiile art. 28.1, dacă locatorul solicită desfiinţarea construcţiilor şi a lucrărilor edificate, desfiinţarea acestora se va face pe cheltuiala locatarului. De asemenea, locatorul are dreptul la daune-interese.

XVIII. Dispoziții finale

Art. 29

29.1. Părțile pot conveni ca executarea contractului să continue, în aceleași condiții contractuale, chiar dacă a devenit excesiv de oneroasă datorită unei schimbări excepționale a împrejurărilor care ar face vădit injustă obligarea debitorului la **executarea** obligației.

29.2. Prezentul contract se completează cu prevederile caietului de sarcini și ale ofertei tehnico-economice depuse de locatar.

Art. 30

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 (e mail, posta etc)

Art. 31

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

31.2. În situația în care comunicarea se face prin poștă, aceasta va fi considerată primită la data menționată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin, e-mail cu confirmare de primire se consideră receptionată conform normelor de drept comun.

31.3 Anexe Contract:

-**Oferta tehnica** devine anexă la contractul de închiriere încheiat între Administrația Bazinala de Apa Dobrogea-Litoral și operatorul de plajă, urmand a fi monitorizat pe parcursul derularii contractului, iar in cazul in care dotarile/facilități/conditiile pentru care operatorul a fost punctat nu se mentin, acesta va fi notificat sub sancțiunea rezilierii, la propunerea Comisiei tehnice de verificare a ofertei tehnice.

- **Declarație** pe proprie răspundere, din care reiese că ofertantul se angajeaza sa instaleze urmatoarele facilitati sanitare:

Pentru sectoarele/subsectoarele de plaja pentru care exista utilitati publice in vecinatate:

Facilități sanitare (toalete) cu sistem controlat de evacuare a apelor uzate către o instalație de epurare autorizată.

- Număr adecvat de unități: număr minim de toalete/dușuri pe suprafața inchiriata sau pe numărul maxim calculat de vizitatori/șezlonguri.
- Apă potabilă și dușuri cel putin o sursă de apă potabilă și facilități, instalații sanitare de economisire a apei.
- Protecția calității apei: utilizarea obligatorie a sistemelor de canalizare cu circuit închis pentru toate instalațiile, asigurând zero deversări de ape uzate în mare sau nisip.

Toate blocurile sanitare trebuie să fie conectate la canalizarea publică sau la o stație de epurare certificată, cu respectarea Directivei privind apele pentru îmbăiere (Directiva 2006/7/CE) și MSFD (Stare Ecologică Bună).

Pentru sectoarele / subsectoarele de plaja pentru care nu exista utilitati publice in vecinatate:

Facilități sanitare(toalete si dusuri) cu sisteme alternative module integrate autocurățabile independente de rețea

Angajamentul reprezinta conditie minimala si obligatorie, sub sanctiunea rezilierii de drept, in masura nerespectarii aplicandu-se sanctiunile rezilierii de drept, fara interventia instantei cu punerea in intarziere prin noficare. In masura in care, urmare a notificarii locatorului, locatarul da curs acesteia in termen de 5 zile, sanctiunea nu se aplica

Art. 32

Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile înscrise în contract și cu privire la restituirea bunului, la expirarea termenului pentru care a fost încheiat.

Prezentul contract s-a încheiat la sediul locatorului din Constanța, str. Mircea cel Bătrân nr. 127, în 4 (patru) exemplare egal autentice, din care unul pentru locatar, unul pentru locator, unul pentru Administrația Finanțelor Publice Constanța și unul pentru procedura de executare silita. Actele adiționale la contract se încheie în același număr de exemplare și fac parte integrantă din prezentul contract.

LOCATOR	**LOCATAR**
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA - LITORAL	**... S.R.L.**
Director,	
Director Economic,	
Juridic și Contencios,	
p. Șef Serviciu M.E.S.E.,	
Responsabil urmărire contract	
Vizat CFP,	

ROMANIA
BIBLIOTECA NATIONALA
APELE
ROMANE