

*Desfășurarea activității de turism (agrement)  
Conform PUZ în vigoare pe sectorul Jupiter 1, subsectorul 1b  
Se poate amplasa Beach Bar*

**CAIET DE SARCINI - CADRU**

Pentru licitația privind atribuirea contractului de închiriere a subsectorului 1b din cadrul sectorului Jupiter 1, 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 1b din cadrul sectorului Jupiter 1**, având **S = 14.368,00 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 Jupiter 1, U.A.T. Mangalia, Jud. Constanța, înscris în Anexa 12 a HG Nr. 1705/2006, la poziția 142<sup>5</sup> cu Nr. MFP 64001, plajă cu destinație turistică, Județ Constanța. Număr Carte Funciară (CF): 107706.

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

Nr. pct.	X (Nord)	Y (est)
1.	268754.072	790019.206
2.	268717.041	790019.742
3.	268715.060	790022.174
4.	268705.271	790021.583
5.	268703.127	790021.385
6.	268702.174	790031.727
7.	268689.586	790030.567
8.	268690.702	790018.454
9.	268684.921	790017.451
10.	268651.839	790008.176
11.	268632.841	790005.923
12.	268629.566	790005.808
13.	268629.577	790006.665
14.	268626.670	790006.761
15.	268626.633	790005.941



16.	268622.892	790006.207
17.	268626.660	790029.732
18.	268615.601	790035.075
19.	268613.214	790035.620
20.	268613.797	790036.707
21.	268610.427	790038.262
22.	268610.153	790037.605
23.	268608.066	790038.595
24.	268585.241	790034.870
25.	268566.323	790030.868
26.	268561.856	790043.161
27.	268566.941	790044.735
28.	268563.492	790056.911
29.	268576.989	790059.656
30.	268575.379	790069.120
31.	268569.985	790075.506
32.	268586.698	790080.974
33.	268598.025	790081.871
34.	268609.088	790102.571
35.	268639.635	790151.629
36.	268639.236	790139.789
37.	268653.346	790117.539
38.	268707.836	790089.822
39.	268761.871	790063.485

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

**Funcția plajei:** - recreere: 14.368,00 mp  
- sportivă: - 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 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, 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.C. 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 judecătorească definitivă în legătură cu utila și liniștită posesie a administratorului și bunul nu face obiectul unor cereri de revendicare.

### 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. 1,770 lei/mp/lună (valoare fără T.V.A.) pentru funcția de recreere și
  - ii. - 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<sup>5</sup>, *indexat conform indicelui prețurilor de consum aferent anului 2025, comunicat de INS.*

b. Valoarea totală a chiriei pe subsectorul/sectorul licitat = 305.176,32 lei/an (fără TVA)

- i. Preț pornire licitație 305.176,32 lei/an (fără TVA), pentru funcția de recreere
- ii. Preț pornire licitație - 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 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. Quantumul 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. Quantumul accesoriilor poate depăși quantumul sumei asupra căreia sunt calculate. Pentru sumele scadente, decontarea valorii accesoriilor se va face în conformitate cu Codul de Procedură Fiscală.

Chiria va fi calculată și plătită pentru tot anul în curs.



## 5) DURATA ÎNCHIRIERII:

Perioada pentru care se închiriază bunul imobil este de la semnarea contractului până la data de 15.10.2026, 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. Tratatul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică;
- c. Proportionalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d. Nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași 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 condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

## 7) PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA 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 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.*

**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 licitație;
- 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 și a contribuțiilor 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, 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 la această procedură și nu vor obține punctaj activele turistice în baza cărora au fost declarați câștigători ofertanții (oricare dintre membrii asocierii, după caz) 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.

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 licitație;
- 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, (Formular 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\*:** în cazul în care societatea care participă la licitație are contract de închiriere în derulare sau nu a mai avut relații contractuale cu Administrația Bazinală de Apă Dobrogea Litoral, în locul Formularului nr. 10 vor primi o adresă de confirmare din partea Administrației Bazinale de Apă Dobrogea Litoral, urmare solicitării depuse la Administrația Bazinală de Apă 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 corespunzătoare și liber de construcții provizorii, constatată 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 alcătuiți 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 către 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 TRANSPARENTĂ ȘI REGULI PRIVIND OFERTA:

- (1) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.
- (2) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.
- (3) Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
- (4) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiunii, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective (pentru sectorul de plajă aferent). Răspunsurile însoțite de întrebările aferente sunt publicate și pe site-ul autorității contractante.
- (5) Fără a aduce atingere prevederilor art.(3), autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare<sup>1</sup> cu cel puțin 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 totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.
- (7) 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.

<sup>1</sup> Clarificările formulate de autoritatea contractantă în perioada de clarificări a etapei de licitație curente sunt obligatorii pentru comisii și ofertanți. Prin depunerea ofertei, participanții la procedură aderă la prevederile documentației de atribuire, așa cum a fost precizată/completată prin răspunsurile la clarificări.



- 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 autorității contractante, menționate în anunțul de participare la licitație.
- Obiectul licitației 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 poștă, curier sau direct la sediul autorității contractante.*

*Ofertele transmise prin poștă sau curier sunt considerate valabile 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.

- (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 licitație
- 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 conform cu originalul/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. 122 din Legea 265/2022;
    - agentul economic este autorizat să desfășoare cel puțin una din activitățile prevăzute de art. 2 din OUG nr. 19/2006, pentru care se solicită închirierea bunului imobil;
  - **certificat privind impozitele și taxele locale pentru persoane juridice/persoane fizice autorizate/persoane fizice eliberat de SPIT (sediul social) - *conformat cu originalul*, valabil la data depunerii ofertei, din care să rezulte că ofertantul și-a îndeplinit obligațiile exigibile de plată 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 și contribuțiile către bugetul de stat pentru care s-au acordat înlesniri la plată (amânări, eșalonări etc.) de către organele competente nu se considera obligații exigibile de plată.*
  - **certificatul de cazier fiscal al persoanei juridice și al administratorilor acesteia<sup>2</sup>, 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 și administratorul/administratorii acestuia nu înregistrează fapte penale, de natura celor prevăzute la Art. (7), alin. (j);**
- i) **certificat unic de înregistrare emis de Oficiul Registrului Comerțului (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

<sup>2</sup> 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.



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 obligațiilor 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](mailto: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, excepție făcând pct 4. lit.c) "acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini", care nu trebuie să se regasească în plicul exterior, deoarece autoritatea contractantă asigură accesul direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire pentru persoanele interesate, putând fi descărcată de pe site-ul ANAR, [www.rowater.ro](http://www.rowater.ro).

**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 și 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 (informațiile se vor prelua din Bilantul contabil și contul de profit și pierdere)

d) Documente care să ateste o **Metodologie de Managementul Mediului**, pe următoarele 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 și Certificatul de clasificare pentru structura de primire turistică vor face parte din documentele aferente contractului de închiriere.

În condițiile în care, pe durata de derulare a contractului de închiriere, interveni modificări ale elementelor ofertei pentru care aceasta a fost punctată, ofertantul va notifica în termen de 30 de zile de la data la care a intervenit modificarea. Lipsa notificării poate



atrage rezilierea, în măsura în care locatorul constată și notifică omisiunea, iar locatarul nu notifică, în termen de 10 zile, modificările vizate.

În măsura în care prin modificarea elementelor de punctaj, pe toată durata contractului de închiriere, nu se mai întrunesc condițiile minime pentru care oferta a fost punctată, sancțiunea aplicabilă este rezilierea de drept, pe baza unei notificări, fără intervenția instanțelor de judecată.

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/locățiune** - 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/inchiriere/locățiune**, se vor prezenta și **actele de proprietate ale imobilului, în baza cărora au fost încheiate contractele de leasing/inchiriere/locățiune a activului turistic - copie certificată pentru conformitate cu originalul.**

În acest sens, contractele de leasing/ închiriere/ locățiune trebuie să fie încheiate cu proprietarul imobilului.

De asemenea, în cazul în care ofertantul deține prin închiriere/locățiune structura de primire turistică, acesta are obligația să facă **dovada înregistrării la Agenția Națională de Administrare Fiscală a contractului de închiriere/locățiune - Formularul C168 (formularul tip, cerere de înregistrare a contractului la ANAF).**

h) **Declarație pe proprie răspundere**, din care reiese că ofertantul se angajează să instaleze următoarele facilități sanitare (angajamentul reprezintă condiție minimală și obligatorie, sub sancțiunea rezilierii de drept, în măsura nerespectării aplicându-se sancțiunile rezilierii de drept, fără intervenția instanței cu punerea în întârziere prin notificare. În măsura în care, urmare a notificării locatorului, locatarul da curs acesteia în termen de 5 zile, sancțiunea nu se aplică):

a) **Pentru sectoarele/subsectoarele de plajă pentru care există utilități publice în vecinătate:**

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

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

- **Apă potabilă și dușuri** cel puțin 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 plajă pentru care nu există utilități publice în vecinătate:**

- **Facilități sanitare** (toailete și dușuri) 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 30.517,63 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.

**Garanția de participare este obligatorie. Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției de participare, vor fi respinse și returnate la deschidere.**

Perioada de valabilitate a garanției de participare trebuie să fie cel puțin egală cu perioada de valabilitate a ofertei, respectiv 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).

Garanția de participare la licitație se restituie în cazul ofertanților a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, în termen de maxim 10 zile lucrătoare de la data publicării anunțului de atribuire, iar pentru ofertantul desemnat câștigător se restituie în termen de maxim 10 zile lucrătoare de la data constituirii garanției de bună execuție de către acesta.

**Ofertantul pierde suma constituită ca și garanție de participare** la licitație atunci când acesta se află în oricare din următoarele situații:

- își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- contractul de închiriere nu se perfectează din culpa ofertantului desemnat câștigător.
- ofertantul nu a constituit garanția de bună execuție conform prevederilor din Caietul de Sarcini, în termen de 10 zile de la semnarea contractului, atunci când oferta sa este declarată câștigătoare.

## 12) CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Închirierea bunului imobil se realizează prin licitație publică deschisă cu oferta în plic închis, conform prevederilor ORDONANȚEI DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ și 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 și controlul activităților desfășurate pe plajă, cu modificările și completările ulterioare, a ORDONANȚEI DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ și 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 ofertanților 10%;
- c. protecția mediului înconjurător 10%;
- d. condiții specifice impuse de natura bunului închiriat 40%.



Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și 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 depășească 100%.

Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația 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) + protecția mediului înconjurător (c) + punctaj condiții 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 prețul precizat în caietul de sarcini.*

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

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

#### b. capacitatea economico-financiară a ofertanților

**Punctaj acordat: maxim 10 puncte**

**Cerință:** Prezentarea Formularului nr. 8 însoțit de înscrisuri doveditoare (*bilanț 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 discuție 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 discuție 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. protecția mediului înconjurător

Punctaj acordat: maxim 10 puncte

Cerință: Ofertanții vor prezenta un document de Metodologie de Managementul Mediului, pe următoarele 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 măsuri de tipul:**
  - interzicerea zgomotului excesiv - de ex. muzica dată tare, care deranjează utilizatorii plajei, însoțit de un cod de conduită: operatorul se angajează 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<sup>3</sup>, unde este cazul, dovada înregistrării la ANAF a contractului de închiriere, certificat de clasificare, care să demonstreze

<sup>3</sup> 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.



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 nepunțării.

În condițiile în care, pe durata de derulare a contractului de închiriere, intervin modificări ale elementelor ofertei pentru care aceasta a fost punctată, ofertantul va notifica în termen de 30 de zile de la data la care a intervenit modificarea. Lipsa notificării poate atrage rezilierea, în măsura în care locatorul constată și notifică omisiunea, iar locatarul nu notifică, în termen de 10 zile, modificările vizate.

În măsura în care prin modificarea elementelor de punctaj, pe toată durata contractului de închiriere, nu se mai întrunesc condițiile minime pentru care oferta a fost punctată, sancțiunea aplicabilă este rezilierea de drept, pe baza unei notificări, fără intervenția instanțelor de judecată.

**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 autorizată:
  - 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, menționate mai sus, precum și orice alte coduri CAEN similare sau echivalente celor sus menționate.



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

- Autorizația de funcționare care să ateste perioada de funcționare în domeniu;
- Contracte de prestări servicii/evenimente: dacă societatea a organizat evenimente în regim HORECA (ex. festivaluri, evenimente corporative, etc)

*Punctajul se acordă pentru ambele înscrisuri 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 în procesul de închiriere, cu respectarea prevederilor *Ordonanței de urgență nr. 19/2006 privind utilizarea plajei Mării Negre și controlul activităților desfășurate pe plajă.*

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

Vor fi punctate următoarele tipuri de facilități:

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

**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 următoarele tipuri de facilități:

- **Elemente naturale de umbră:** utilizarea de materiale naturale, rapid regenerabile, cum ar fi bambusul/stuful/trestia sau pânza naturală pentru umbră 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 și dotări acceptate pentru punctaj:

Construcții și instalații demontabile: structuri mobile, platforme sau instalații ușoare, ecologice și complet reversibile, foisoare 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 angajează să instaleze urmatoarele facilitati sanitare (angajamentul reprezintă condiție minimală și obligatorie, sub sancțiunea rezilierii de drept, în măsura nerespectării aplicându-se sancțiunile rezilierii de drept, fără intervenția instanței cu punerea în întârziere prin notificare. În măsura în care, urmare a notificării locatarului, locatarul da curs acesteia în termen de 5 zile, sancțiunea nu se aplică):

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

- Facilități sanitare (toailete) cu sistem controlat de evacuare a apelor uzate către o instalație de epurare autorizată.  
Număr adecvat de unități: număr minim de toailete/dușuri pe suprafața închiriată sau pe numărul maxim calculat de vizitatori/șezlonguri.
- Apă potabilă și dușuri cel puțin 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).

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

- Facilități sanitare (toailete și dușuri) cu sisteme alternative module integrate autocurățabile independente de rețea

**3. Inovatie**

**3 puncte**

Vor fi punctate următoarele 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 următoarele 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 îmbunătățire 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 foisoare de calitate superioara, care oferă o acoperire mai largă și protecție UV certificată
c) Doar autoservire (chiosc/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
<b>TOTAL PUNCTAJ</b>	<b>100%</b>	<b>3.00</b>

**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.Măsurile 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
<b>Punctaj total</b>	<b>25 pct</b>

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 Bazinală 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
	<b>Punctaj total</b>	<b>100</b>

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 secțiunea „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 perioadă de 10 ani aferenți sezoanelor estivale, cu începere de la data semnării contractului până la data de 15.10.2026, 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 îndeplinească 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 clasati 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 autorității 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:
- informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
  - data publicării anunțului de licitație;
  - 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) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
  - i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
  - j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.
- (24) Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții 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 obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.
- (26) În cadrul comunicării prevăzute la alin.(24) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare 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 licitație publică nu se depune **nicio ofertă valabilă**, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.
- (29) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.
- (30) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la **cap. (9) și cap. (10).**

#### 14) Protecția datelor

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi 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.

#### 15) Anularea procedurii de licitație

- (1) Prin excepție de la prevederile art. 341, alin. (20) din Codul Administrativ, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.
- (2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:
- a. în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din ORDONANȚA DE URGENȚĂ 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 ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ.
- (3) Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- (4) Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.



## 16) Încheierea contractului de închiriere

- (1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.
- (2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.
- (3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării 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 garanției de bună execuție.

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

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

- a) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat;
- b) pierirea 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 locatarului 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 condițiile în care, pe durata de derulare a contractului de închiriere, intervin modificări ale elementelor ofertei pentru care a fost punctată, ofertantul va notifica în termen de 30 de zile de la data la care a intervenit modificarea. Lipsa notificării poate atrage rezilierea, în măsura în care locatorul constata și notifica omisiunea, iar locatarul nu notifica, în termen de 10 zile, modificările vizate.  
În măsura în care prin modificarea elementelor de punctaj, pe toată durata contractului de închiriere, nu se mai întrunesc condițiile minime pentru care oferta a fost punctată, sancțiunea aplicabilă este rezilierea de drept, pe baza unei notificări, fără intervenția instanțelor de judecată.
- h) din orice alte cauze prevăzute de lege.

## 19) Garanția de bună execuție

Garanția de bună execuție reprezintă contravaloarea a 34% din valoarea contractului cu TVA și se pune la dispoziția locatarului 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 prelabile și fără intervenția instanței judecătorești.

Garanția se constituie de către locator fie prin depunerea sumei stabilite prin contract în contul de garanții al locatarului fie prin scrisoare de garanție bancară eliberată de o bancă din România în favoarea locatarului.



Locatorul poate executa garanția de bună execuție, fără nici o formalitate, în situația neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către locatar.

În cazul executării garanției de bună execuție, locatarul are obligația reconstituirii acesteia la valoarea inițială, indiferent de forma de constituire, în termen de 15 zile de la data executării, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.

Garanția de bună execuție se va restitui locatarului în cel mult 30 de zile de la data încetării contractului, în condițiile în care locatarul predă locatarului 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, și liber de orice sarcini și să suporte toate cheltuielile necesare aducerii imobilului închiriat la starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale.

Prezentul Caiet de Sarcini conține anexat formularele nr. 1 - 10 Fișa de date, Contract - Cadru de închiriere incluzând clauze specifice bunului ce se dorește a fi închiriat și schița sectorului de plajă.

Director general ANAR,  
Dr.ing. Doru-Dragoș CAZAN



Director economic ANAR,  
Ec. Liliana MICHINECI

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Liliana Michineci.

Director economic ABADL,  
Ec. Adela MIHALCEA

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Adela Mihalcea.

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



Sef Serviciu AUME ANAR,  
Ec. Mirela CIUCUR

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Mirela Ciucur.

Sef Serviciu MESE ABADL,  
Ec. Bristeňa DOXAN

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Bristeňa Doxan.

Serviciu Exploatare Integrată a INSGA ABADL,  
Ing. Gabriel DOBRICĂ

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Gabriel Dobrică.



# PLAN DE SITUAȚIE

## Plaja Jupiter 1, Subsector 1b

### Jud. CONSTANȚA

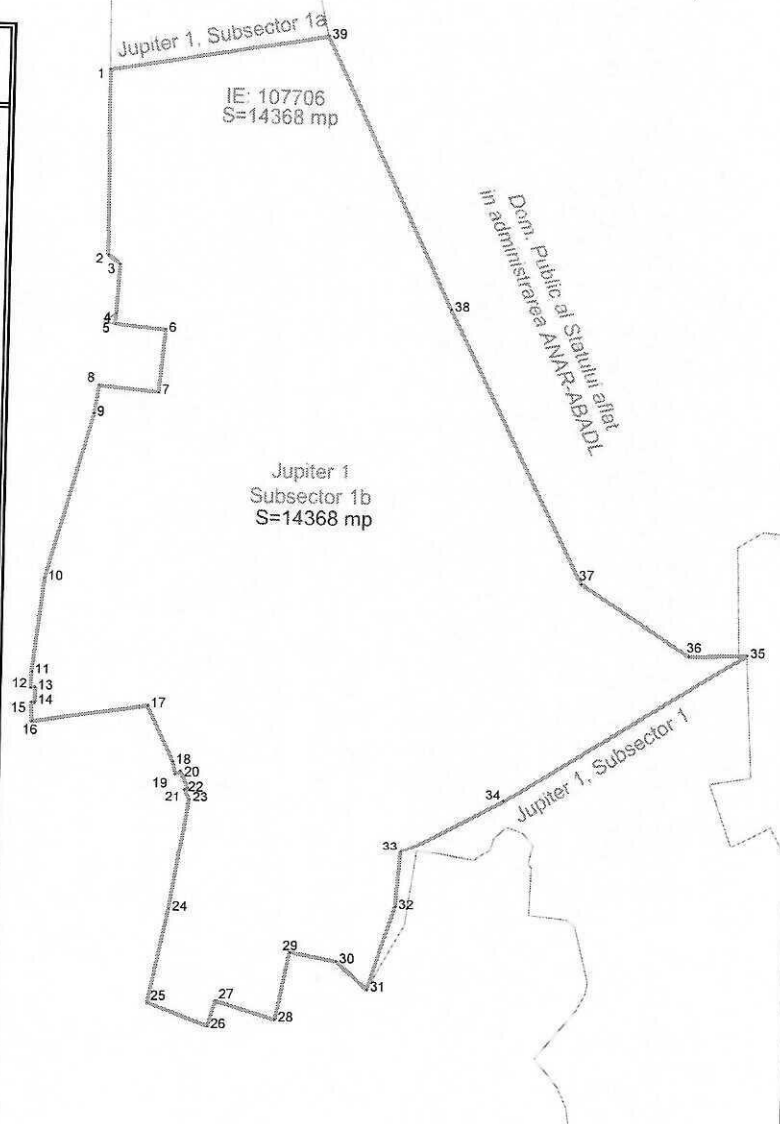
Anexă la Actul Adițional nr. \_\_\_\_\_  
 la Contractul de închiriere nr. \_\_\_\_\_



Parcela (1b)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	268754.072	790019.206	37.035
2	268717.041	790019.742	3.137
3	268715.060	790022.174	9.807
4	268705.271	790021.583	2.153
5	268703.127	790021.385	10.385
6	268702.174	790031.727	12.642
7	268689.586	790030.567	12.164
8	268690.702	790018.454	5.867
9	268684.921	790017.451	34.358
10	268651.839	790008.176	19.131
11	268632.841	790005.923	3.277
12	268629.566	790005.808	0.857
13	268629.577	790006.665	2.909
14	268626.670	790006.761	0.821
15	268626.633	790005.941	3.750
16	268622.892	790006.207	23.825
17	268626.660	790029.732	12.282
18	268615.601	790035.075	2.448
19	268613.214	790035.620	1.233
20	268613.797	790036.707	3.711
21	268610.427	790038.262	0.712
22	268610.153	790037.605	2.310
23	268608.066	790038.595	23.127
24	268585.241	790034.870	19.337
25	268566.323	790030.868	13.079
26	268561.856	790043.161	5.323
27	268566.941	790044.735	12.655
28	268563.492	790056.911	13.773
29	268576.989	790059.656	9.600
30	268575.379	790069.120	8.359
31	268569.985	790075.506	17.585
32	268586.698	790080.974	11.363
33	268598.025	790081.871	23.471
34	268609.088	790102.571	57.791
35	268639.635	790151.629	11.847
36	268639.236	790139.789	26.347
37	268653.346	790117.539	61.134
38	268707.836	790089.822	60.112
39	268761.871	790063.485	44.960

S(1b)=14368mp P=624.678m



Sistem de proiectie Stereografic 1970



Întocmit,  
 ABA Dobrogea-Litoral

*[Handwritten signature]*

## FIȘĂ DE DATE

### SECȚIUNEA 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 la:

de pe site-ul instituției, [www.rowater.ro](http://www.rowater.ro), secțiunea Licitații - Plajă

Ofertele trebuie depuse la: sediul Administrației Naționale Apele Române, menționată 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 Națională "Apele Române"	Servicii specifice de gospodărirea apelor
--	---

### SECȚIUNEA II: OBIECTUL CONTRACTULUI

#### II. 1) DESCRIERE

##### II.1.1) Obiectul contractului

Transmiterea dreptului de folosință asupra sectorului de plajă **Jupiter 1**, subsector 1b, în scopul exploatarea 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 1b din cadrul sectorului Jupiter 1, plaja Mării Negre.



Număr M.F.  64001	U.A.T. - Mangalia  Jud. Constanța	Carte funciara/Nr. Cadastral  107706
Suprafața	Suprafața totală: 14.368,00 mp. - delimitată conform planului de situație	
	Funcție recreere/divertisment: - 14.368,00 mp.	
	Funcție sportivă: - 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: - 1,770 lei/mp/lună	
	Valoare minimă (fără TVA) funcție sportivă: - lei/mp/lună	
	Valoare minimă (fără TVA) funcție recreere/divertisment: - 21,240 lei/mp/an	
	Valoare minimă (fără TVA) funcție sportivă: - lei/mp/an	
Valoarea totală anuală minimă (fără TVA)	Valoare totală anuală funcția recreere/divertisment: 305.176,32 Lei/an	
	Valoare totală anuală funcția sportivă: - Lei/an	
	Valoarea totală anuală minimă: 305.176,32 lei	
II.2) DURATA CONTRACTULUI SAU TERMENUL PENTRU FINALIZARE		
Durata de închiriere: de la data semnării până la data de 15.10.2026		
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.		
SECȚIUNEA 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 **30.517,63 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, întocmită cu respectarea dispozițiilor 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

- c. pentru garanția de participare cu valoare sub 5000 de lei, garanția de participare se poate constitui și prin depunere la caseria 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 locatorului 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 Urgență 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 licitație;
- 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 ambarcațiunile în baza cărora au fost declarați câștigători ofertanții 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 licitație;
- 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 10) respectiv:
  - i. nu 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;



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

i. 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.

### 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.

### 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, București, str. Ion Cămpineanu, nr. 11, sector 1
- 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 instituției. Organizatorul licitației va refuza primirea ofertelor în plicuri desfăcute.

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.
- 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 stabilită pentru depunerea ofertelor. 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

Licitatie 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

- cel mai mare nivel al chiriei;
- capacitatea economico-financiara a ofertanților;
- protectia mediului inconjurător;
- condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

Denumire criteriu	Punctaj acordat
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 inconjurător (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 zile.	
<b>IV.4. PREZENTAREA OFERTEI</b>	
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.	



OFERTANT  
(denumire/nume)

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către,  
ADMINISTRAȚIA 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 și marcată în mod vizibil, conținând în original, următoarele:

1. plicul exterior
2. plicul interior

Data completării:

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

Cu stimă,

Ofertant

.....  
(semnătura autorizată)

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)

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)

OFERTANTUL

.....  
(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul, reprezentant/împuternicit al .....

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

sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor 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 instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, 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 licitație publică deschisă cu oferta în plic închis, nu particip și în calitate de asociat/împuternicit al unei firme concurente ce dorește închirierea aceluiași bun imobil;
3. Oferta financiară prezentată a fost concepută și formulată în mod independent față de oricare alt ofertant ce licitează pentru același bun imobil, fără a exista consultări, comunicări, înțelegeri sau aranjamente cu aceștia;
4. Oferta prezentată nu conține elemente care derivă din înțelegeri între concurenți în ceea ce privește tariful ofertat, intenția 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 administrație/organ de conducere sau de supervizare și/sau nu am acționari ori asociați persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al doilea, inclusiv, cu persoane ce dețin 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 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)

## 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)

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  $\text{preț}/\text{m}^2/\text{an} \times \text{Suprafață} = \text{valoare totală a}$   
chiriei lei/an/fără TVA):

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

B. pentru funcția sportivă, (defalcat  $\text{preț}/\text{m}^2/\text{an} \times \text{Suprafață} = \text{valoare totală a}$   
chiriei lei/an/fără TVA):

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

C. suma totală:

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

Pretul va fi ofertat fără TVA.



2. Ne angajăm să menținem 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 înțeles și consimțim că, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, să constituim garanția de bună execuție, 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)



OFERTANT

.....  
(denumire/nume)

FORMULAR DE OPȚIUNE

Către  
Administrația Națională „Apele Române”

Subsemnatul, ....., reprezentant  
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)

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 și în numele .....

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

DATA

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

SEMNĂTURA

.....



**OFERTANT**

.....  
(denumire/nume)

**DECLARAȚIE 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 semnării contractului de închiriere, 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)



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,





**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 ... .

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@abadi-rowater.ro](mailto:dispecer@abadi-rowater.ro)

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643



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 prevăzută la alineatul precedent, va conduce la desființarea deplin 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 (nu mai devreme de 15.05.2026) și până la data de 15.10.2026.

V. Prețul contractului și modalitățile de plată:

Art. 5. Locatarul datorează locatorului o chirie anuală, raportată la sezonul estival aferent

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 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 măsura în care punerea în posesie a locatarului se va realiza după începerea sezonului estival (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 email și pe efactura.

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

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@abادل-rowater.ro](mailto:dispecer@abادل-rowater.ro)

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643



Pagina 2 din 12

- 9.2. Cuantumul accesoriilor va putea depăși cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.
- 9.3. Pentru sumele scadente decontarea valorii accesoriilor se va face în 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 norme 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.

### 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;

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](mailto:dispecer@abadl-rowater.ro)

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643



- 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:
- amplasarea de grupuri sanitare conform normelor legale;
  - dotarea cu recipiente adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
  - 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

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](mailto:dispecer@abadl-rowater.ro)

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643



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 să amplaseze grupuri sanitare și dușuri (construcții 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.

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@abadi-rowater.ro](mailto:dispecer@abadi-rowater.ro)

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X07 3643



11.29. să semneze actele adiționale ca urmare a solicitării amplasării construcției provizorii de tip Beach-Bar.

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

11.31. 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.

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

11.33. respectarea politicilor de mediu inclusiv Programul RetuRO.

11.34. În condițiile în care intervin modificări care nu mai corespund condițiilor similare / superioare celor pentru care a fost punctat, locatarul va notifica în termen de 30 de zile de la data la care a intervenit modificarea. Lipsa notificării poate atrage rezilierea, în măsura în care locatorul constată și notifica omisiunea, iar locatarul nu notifica, în termen de 10 zile, modificările vizate. În măsura în care prin modificarea elementelor de punctaj, pe toată durata contractului de închiriere, nu se mai întrunesc condițiile minime pentru care oferta a fost punctată, sancțiunea aplicabilă este rezilierea, pe baza unei notificări și fără intervenția instanțelor de judecată.

#### **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.

#### **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 lucrări de evacuare și transport al algei la depozitele de deșeuri autorizate.

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@abadi-rowater.ro](mailto:dispecer@abadi-rowater.ro)

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643



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

13.4. 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 locatar 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 15.10.2026.

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 anul 2026 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. 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.

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@abادل-rowater.ro](mailto:dispecer@abادل-rowater.ro)

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643



17.2. 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 necorespunzătoare 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 părțile 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) pierirea bunului;
- c) prin reziliere pentru neexecutarea obligațiilor contractuale;

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](mailto:dispecer@abadl-rowater.ro)

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643



- 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 locatarului 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) Nerespectarea prevederilor contractuale conduce la încetarea contractului de închiriere cu respectarea procedurii prevazute, fara interventia instantelor de judecata.
- h) 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 valorii contractului de închiriere, ca urmare a solicitării amplasării construcției provizorii de tip beach-bar;
- b) apariția unor împrejurări sau acte normative care modifică obligațiile părților ori care impun obligații noi;
- c) prin excepție de la dispozițiile alin. (24.1) modificarea unilaterală a contractului de închiriere de către locator, din motive excepționale, legate de interesul național, cu condiția notificării locatarului.

### XIV. Forța majoră

#### Art. 25

25.1. Prin forță majoră, în sensul prezentului contract, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

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

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

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@abادل-rowater.ro](mailto:dispecer@abادل-rowater.ro)

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643



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

25.5. Părțile vor depune toate diligențele pentru prevenirea și/sau limitarea efectelor cazurilor de forță majoră.

## XV. Subînchirierea și cesiunea

### Art. 26

26.1. Sunt interzise, sub sancțiunea rezilierii de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanțelor de judecată, înstrăinarea sub orice formă a folosinței, cesionarea, ipotecarea, precum și subînchirierea bunului ce constituie obiectul prezentului contract.

26.2. Bunul imobilul este destinat exclusiv uzului titularului de contract. Introducerea unei terțe persoane, sub orice formă, în spațiul închiriat se consideră subînchiriere și atrage rezilierea contractului, fără notificare și fără intervenția vreunei instanțe de judecată.

## XVI. Litigii

Art. 27 Orice litigiu izvorât din încheierea, executarea, modificarea, încetarea și interpretarea clauzelor prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, va fi supus spre soluționare instanțelor judecătorești române, în a căror arie de competență își are sediul locatorul.

## XVII. Dispoziții speciale

### Art. 28

28.1. În cazul în care locatarul a executat pe imobilul închiriat construcții fără forme legale, fără acordul locatorului, acesta din urmă are dreptul de a rezilia de drept contractul, de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanțelor de judecată, și de a-l obliga pe locatar să le desființeze.

28.2. În condițiile art. 28.1, dacă locatorul solicită desființarea construcțiilor și a lucrărilor edificate, desființarea 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

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](mailto:dispecer@abadl-rowater.ro)

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643



### 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 recepționată conform normelor de drept comun.

### 31.3 Anexe Contract:

- **Oferta tehnică** devine anexă la contractul de închiriere încheiat între Administrația Bazinală 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 angajează 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 puțin 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 autocurătabile 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

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](mailto:dispecer@abadl-rowater.ro)

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643



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 locatar, 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**

**ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ  
DOBROGEA - LITORAL**  
Director,

Director Economic,

Juridic și Contencios,

Șef Serviciu M.E.S.E.,

Responsabil urmărire contract  
Vizat CFP,

**LOCATAR**

... S.R.L.

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@abادل-rowater.ro](mailto:dispecer@abادل-rowater.ro)

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643

