

REGULAMENT – CADRU

privind procedura de închiriere a bunurilor imobile (terenuri / construcții)
proprietate publică sau privată a comunei Poienarii de Muscel

CAPITOLUL I *Domeniul de aplicare*

Art. 1. - (1) Prezentul Regulament reglementează închirierea bunurilor imobile din domeniul public / privat al comunei Poienarii de Muscel.

(2) închirierea se face pe baza unui contract de închiriere , care se poate încheia , după caz , cu orice persoană juridică ,română ori străină precum și persoane fizice autorizate ,intreprinderi familiale și intreprinderi individuale ,înregistrate ca atare, potrivit legii.

Art. 2. - (1) Închirierea bunurilor imobile se realizează prin licitație publică organizată de Primăria Poienarii de Muscel.

(2) Licitația publică este licitația prin care orice persoană juridică română sau străină , sau persoane fizice autorizate, intreprinderi familiale și intreprinderi individuale ,înregistrate ca atare ,potrivit legii care poate prezenta o ofertă.

(3) La licitație pot participa persoanele prevăzute la alin.(2), care au cumpărat caietul de sarcini și care au constituit garanția de participare .

(4) Modul de calcul și modul de plată a chiriei se stabilesc prin întocmirea Referatului de oportunitate (a bunului ce urmează a se închiria) și însușirea acestuia de către Consiliul Local Poienarii de Muscel.

(5) Licitația publică se va desfășura după procedura licitației publice deschise - cu ofertă prin strigare ,cu adjudecare la cel mai mare preț oferit.

CAPITOLUL II *Definiții*

Art. 3. - În sensul prezentului Regulament ,termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

a) contract de închiriere - contractul prin care o persoană ,denumită locator,se obligă să asigure unei alte persoane ,denumite locatar , folosința temporală ,total ori parțială , a unui bun imobil în schimbul unei sume de bani ,denumită chirie;

- b) bunuri imobile - terenurile și clădirile din domeniul public / privat al comunei Poienarii de Muscel aflate în proprietatea Primăriei Poienarii de Muscel;
- c) activități comerciale asociate - orice activități privind comercializarea ;
- d) titularul dreptului de proprietate - comuna Poienari de Muscel;
- e) inițierea procedurii de închiriere - prima etapă în cadrul procedurii de închiriere de care titularul dreptului de administrare elaborează referatul de oportunitate și caietul de sarcini;
- f) avizarea documentației de închiriere - etapă în cadrul procedurii de închiriere prin care se aprobă de către Consiliul Local Poienarii de Muscel, referatul de oportunitate ,caietul de sarcini ,destinația bunului ce urmează a se închiria ,prețul de pornire la licitației conform Raportului de evaluare,termenul închirierii;
- g) licitația publică - etapă în cadrul procedurii de închiriere în care titularul dreptului de administrare prin comisia de licitație constituită prin Decizia primăriei Poienarii de Muscel analizează și evaluează ofertele depuse și stabilește oferta câștigătoare;
- h) atribuirea contractului de închiriere - etapă în cadrul procedurii de închiriere în care se încheie contractul de închiriere cu ofertantul câștigător.

CAPITOLUL III *Etapetele procedurii*

SECȚIUNEA A *Inițierea procedurii de închiriere*

Art. 4. - Titularul dreptului de proprietate inițiază procedura de închiriere prin întocmirea referatului de oportunitate și a caietului de sarcini, denumite împreună documentație de închiriere ,care vor fi aprobate de Consiliul local Poienarii de Muscel.

Art. 5. - (1) Referatul de oportunitate cuprinde în mod obligatoriu următoarele date:

- a) descrierea bunului ce urmează a fi închiriat
 - b) motivele de ordin economic și social ,după caz, care justifică încheierea contractului de închiriere
 - c) precizarea expresă a activității pentru care se solicită încheierea contractului de închiriere
 - d) durata închirierii
 - e) nivelul minim al chiriei propuse
 - f) alte considerații ce fundamentează oportunitatea încheierii contractului de închiriere.
- (2) stabilirea cuantumului chiriei minime de la care va fi pornită licitația este aprobată prin act administrativ al Consiliului local Poienarii de Muscel în urma însușirii

REFERATULUI DE OPORTUNITATE întocmit în acest sens. De asemenea se aprobă în același mod și termenul și destinația închirierii.

Art. 6. - Caietul de sarcini conține în mod obligatoriu următoarele :

- a) datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate ;
- b) descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii;
- c) condițiile și regimul de exploatare a bunului închiriat;
- d) obiectivele de ordin economic și social ,după caz , urmărite de titularul dreptului de administrare ;
- e) criteriul de selecție utilizat , respectiv **prețul cel mai mare** ;
- f) cerințele privind calificarea ofertanților, respectiv:
 - înregistrarea la oficiul registrului comerțului ;
 - cazierul fiscal ;
 - să nu se afle în litigiu cu titularul dreptului de proprietate al bunului ;
 - să nu figureze cu debite la bugetul local sau bugetul de stat
- g) garanții ;
- h) destinația bunurilor care fac obiectul închirierii ;
- i) cesionarea contractului nu este permisă;
- j) durata închirierii ;
- k) posibilitatea prelungirii duratei contractului de închiriere pe bază de act adițional ;
- l) prețul de pornire al licitației ,respectiv chiria minimă ;
- m) clauzele referitoare la încetarea contractului;
- n) quantumul garanției de participare - minimul chiriei aferente unei luni
- o) facilitățile suplimentare ;
- p) perioada de validare a ofertei.

Art. 7. - Referatul de oportunitate și caietul de sarcini vor fi întocmite de compartimentul contabilitate ,taxe și impozite,financiar și secretarul comunei ,și vor fi supuse aprobării Consiliului Local.

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

(2) Garanția de participare este obligatorie și se constituie prin scrisoarea de garanție bancară sau prin depunerea la caseria primăriei Poienarii de Muscel.

(3) Valoarea garanției de participare la licitația de închiriere va reprezenta cel puțin minimul chiriei lunare .

(4) Garanția de participare se restituie , în cazul ofertanților a căror oferte nu a fost declarată câștigătoare , în termen de maximum 10 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere în baza unei solicitări scrise.

SECȚIUNEA B
Licitația publică

Art. 9. -(1) Titularul dreptului de administrare are obligația de a transmite spre publicare la un ziar local, cu cel puțin 20 de zile înainte de data fixată pentru organizarea licitației ,un anunț de participare care cuprinde cel puțin următoarele date:

- a) denumirea titularului dreptului de administrare
- b) obiectul și data închirierii
- c) condițiile de participare
- d) cuantumul și forma garanției de participare
- e) data ,adresa și ora limită de depunere a ofertelor, data și locul deschiderii acestora
- f) Modul de obținere a documentelor licitației, prețul și modalitățile de plată a acestora .

(2) Ofertele se depun cu cel puțin 24 de ore înainte de data organizării licitației la registratura titularului dreptului de administrare , primăria Poienarii de Muscel.

(3) Oferta trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prezăzute în caietul de sarcini.

Art. 10. - (1) Ofertele depuse se analizează și se evaluează de către o comisie ,numită în acest scop prin Dispoziția primarului comunei Poienarii de Muscel, denumită în continuare comisia de evaluare.

(2) Comisia de evaluare este formată dintr- un număr de cel puțin 3 membrii, dintre care unul este președintele comisiei . Titularul dreptului de administrare are dreptul de a nominaliza membri de rezervă pentru membrii comisiei de evaluare .

(3) În situația în care din motive obiective un membru la comisiei de evaluare nu are posibilitatea de a-și îndeplini atribuțiile ,acesta va fi înlocuit de către un membru de rezervă . După producerea înlocuirii,calitatea de membru al comisiei de evaluare este preluată de către membrul de rezervă.

(4) atribuțiile comisiei de evaluare sunt :

- (a) verificarea îndeplinirii condițiilor de participare de către ofertanți, inclusiv a termenului în care ofertele au fost depuse ;
- (b) deschiderea ofertelor ;
- (c) stabilire ofertei neeligibile sau neconforme și a motivelor care stau la baza respingerii acestora ;
- (d) verificarea ofertei în corelație cu cerințele caietului de sarcini întocmirea hotărârii de evaluare prin care se stabilește oferta câștigătoare ;
- (e) în cazuri justificate ,elaborarea unei propuneri de anulare a licitației.

(5) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor ,iar deciziile se iau numai cu votul majorității acestora.

(6) Hotărârea comisiei de evaluare se validează de primarul comunei Poienarii de Muscel.

Art. 11. - Dacă până la expirarea termenului - limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puțin două oferte , titularul dreptului de administrare reia procedura de atribuire a contractului de închiriere a bunului începând cu etapa publicării anunțului de participare.

Art. 12. - În situația în care după repetarea procedurii de licitație se prezintă o singură ofertă care îndeplinește cerințele caietului de sarcini, contractul se atribuie titularului acestei oferte.

Art. 13. - Rezultatul licitației se consemnează într- un proces - verbal care se semnează de către componenții comisiei și de către participanții la ultima etapă a licitației. Rezultatul licitației se comunică în termen de 7 zile tuturor participanților la licitație.

Art. 14. - (1) Contestațiile se formulează în termen de 5 zile lucrătoare , calculate de la data comunicării rezultatului licitației ,și se depun în acelaș loc unde s-au depus ofertele.

(2) Soluționarea contestațiilor se face în maximum 10 zile lucrătoare de la data înregistrării de către o comisie constituită în acest scop prin Decizia primarului comunei Poienarii de Muscel , iar rezultatul se comunică celor în cauză.

(3) Din comisia de soluționare a contestațiilor nu face parte persoanele care au analizat și au evaluat ofertele.

(4) În situația în care contestația este fondată , comisia prevazută la alin. (2) anulează hotărârea comisiei de evaluare.

Art. 15. - Desfășurarea licitației:

Se începe licitația parcurgând următoarele etape :

a) La data de _____ , ora _____ , la sediul primăriei Poienarii de Muscel , vor fi prezenți membrii comisiei de licitație și ofertanții.

b) Se verifică identitatea ofertanților pe baza buletinelor de identitate / cărții de identitate / împuternicirii ,

c) Comisia de licitație va cerceta documentația depusă și va încheia un proces - verbal al sedinței de licitație precizând ofertanții admiși și respinși , motivele care au stat la baza respingerii. La licitație pot participa doar ofertanții admiși.

d) Licitația poate continua dacă sunt minim 2 ofertanți pentru același bun declarați admiși , selectați în urma verificării documentatie depuse .

e) Președintele comisiei de licitație va prezenta bunul imobil arătând prețul de pornire si-l va adjudeca, în aceeași zi acelu care la treia strigare va da cel mai mare preț.

f) Comisia de licitație va încheia un proces - verbal de adjudecare , în două exemplare. Adjudecătorul va semna procesul-verbal de adjudecare și nu se va mai putea retrage din momentul când s-a pronunțat de către președintele licitației cuvântul „ADJUDECAT,„ .Prin urmare , adjudecătorul licitației ,are obligația ca în termen de max. 15 zile să se prezinte la sediul primăriei Poienari de Muscel pentru încheierea

contractului de închiriere . Termenul mai sus precizat este unul de decadere ,nerespectarea lui ducând atât la pierderea dreptului de a încheia contractul cât și a garanției de participare depuse.

g) Pentru ofertanții câștigători , garanția de participare se scade din valoarea chiriei pentru prima lună

h) Comisia de licitație are dreptul de a respinge o ofertă în oricare dintre următoarele cazuri :

i) oferta nu respectă cerințele prevăzute în prezentele instrucțiuni și sau a fost depusă după data limită de depunere a ofertelor

j) oferta conține propuneri referitoare la clauzele contractuale ,propuneri care sunt în mod evident dezavantajoase pentru locator.

SECȚIUNEA C

Atribuirea contractului de închiriere

Art. 16. -În termen de 15 zile de la împlinirea termenului de contestare sau de la soluționarea irevocabilă a contestației ,titularul dreptului de administrare are obligația de a încheia contractul de închiriere ,în formă scrisă ,cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare .

Art. 17. - Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere în termen de 5 zile lucrătoare atrage pierderea dreptului de a încheia contractul cât și a garanției de participare depuse.

Art. 18. - Durata închirierii va fi stabilită în caietul de sarcini , cu posibilitatea de prelungire prin act adițional numai cu acordul proprietarului.

CAPITOLUL IV

Dispoziții finale

Art. 19. - Contractele de închiriere încheiate cu nerespectarea prevederilor din caietul de sarcini referitoare la preț ,durată și destinație sunt lovite de nulitate.

Art. 20. - Contractul de închiriere va cuprinde în mod obligatoriu prevederile din contractul - cadru, clauzele din caietul de sarcini și alte clauze convenite de părțile contractante în completarea celor din caietul de sarcini și fără să contravină obiectivelor închirierii.

Primar
Banzea Ion

avizat
secretar
Boboc Remus Eduard

Anexa nr.2
la H.C.L. NR. 17/27.02.2018

**Contract cadru de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public / privat al
comunei Poienarii de Muscel**

Părțile contractante

COMUNA POIENARII DE MUSCEL

cu sediul în localitatea, județul / sectorul

Str.....contnr.....

deschis la, cod fiscal

Reprezentat/ reprezentată prin,având

funcția deîn calitate de proprietar ,

și

.....,cu sediul în localitatea

județul /sectorul,str.....nr.....

înregistrată la Oficiul Național al Comerțului sub nr.....

din....., cont nr.....deschis la

cod fiscal.....reprezentată prin,având

funcția

de.....în calitate de chiriaș,

Având în vedere art. 861 alin. 3 din Codul Civil ,Legea nr. 215 / 2001 privind administrația publică locală ,republicată cu modificările și completările ulterioare și Legea nr. 213 / 1998 privin regimul juridic al proprietății publice actualizate ,în temeiul licitației organizate în data de _____au convenit încheierea prezentului contract de închiriere ,cu respectarea următoarelor clauze :

CAPITOLUL II

Obiectul contractului

Art. 1. - Contractul are ca obiect folosința _____ în suprafață de _____și a terenului aferent în suprafață de _____m.p.

Art. 2. – Proprietarul se obligă să asigure chiriașului folosința bunului

imobil,situat înavând datele de identificare prevăzute în anexa nr. 1 ,care face parte integrantă din prezentul contract de închiriere .

Art. 3. –Proprietarul predă chiriaşului bunul imobil închiriat la data de.....

Predarea - primirea se va consemna în procesul - verbal de predare - primire ,care va fi încheiat ,datat ,semnat şi ştamplat de părţile contractante , menţinându - se totodată starea fizică a imobilului ,dotările şi utilităţile de care acesta beneficiază în momentul predării - primirii.

CAPITOLUL III

Scopul contractului

Art. 4. - Bunul imobil închiriat este dat în folosinţă chiriaşului pentru.....(destinaţia).

CAPITOLUL IV

Durata contractului

Art. 5.- Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă deluni / ani, cu începerea de la data deşi până la data de,cu posibilitatea prelungirii prin acordul părţilor ,numai în condiţiile caietului de sarcini şi numai cu acordul proprietarului.

CAPITOLUL V

Preţul contractului şi modalităţile de plată

Art. 6. - Preţul închirierii - chiria -este delei / lună

Art. 7. -Plata chiriei se face lunar, până pe data de 20 a lunii curente pentru luna în curs.

CAPITOLUL VI

Obligaţiile părţilor

SECŢIUNEA 1

Obligaţiile administratorului

Art. 8. - Administratorul se obligă :

- a) să predea bunul imobil închiria ,precum şi toate accesoriile acestuia în starea corespunzătoare destinaţiei în vederea căreia a fost închiriat
- b) să garanteze pentru liniştea utila folosinţă a bunului imobil închiriat

Art. 9. - Administratorul poate să controleze periodic bunul imobil închiriat pentru a verifica dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost închiriat contractul de închiriere. Acest control se exercită fără a stânjeni folosinţa bunului imobil de către locatar.

SECȚIUNEA a 2-a

Obligațiile chiriașului

Art. 10. - Chiriașul se obligă:

- a) să întrebuințeze ,pe toată durata închirierii , bunul imobil ca un bun proprietar , cu bună - credință și potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa
- b) să suporte , pe toată durata contractului ,cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului imobil închiriat pe care le va achita la caseria primăriei Poienarii de Muscel ,în baza facturilor emise.
- c) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în starea în care l - a primit în momentul închirierii contractului
- d) să plătească chiria lunară și utilitățile (dacă este cazul) în cuantumul și termenul stipulat în contract ,plata se va face la caseria primăriei Poienarii de Muscel sau prin contul de Trezorie.
- e) să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități desfășurate în cadrul imobilului (dacă este cazul)
- f) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului imobil închiriat ,care s-ar datora culpei sale
- g) să permită administratorului să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia , la termenul stabilit în contract
- h) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat decât cu acordul prealabil , în scris , al administratorului și cu respectarea legislației în vigoare , respectiv obținerea autorizației de construcție (dacă este cazul)
- i) să restituie bunul imobil la expirarea / încetarea contractului în starea în care l-a primit , confor, procesului - verbal de predare - primire , lundu -se în considerare gradul normal de uzură
- j) să răspundă integral pentru deteriorările aduse spațiului de către persoanele aduse de acesta în spațiu, precum prepușii , vizitatorii etc.
- k) să execute la timp și în condiții optime reparațiile locative , de întreținere a imobilului închiriat ,inclusiv ale instalațiilor accesorii acestuia care permit furnizarea utilităților
- l) să facă dovada anuală ca a platit impozitul pe clădire / teren ce face obiectul contractului de închiriere
- m) să nu schimbe destinația (scopul) imobilului închiriat
- n) să nu cesioneze drepturile și obligațiile contractuale
- o) să elibereze imobilul în termen de 48 ore de la data încetării / rezilierii / denunțării unilaterale a contractului
- p) este direct răspunzător de respectarea dispozițiilor legale privind prevenirea și stingerea incendiilor, normelor sanitare și protecția mediului

q) să declare contractul la Serviciul Taxe și Impozite din cadrul Primăriei Poienarii de Muscel în termen de 30 zile de la încheierea contractului

CAPITOLUL VII

Răspunderea contractuală , penalități și daune - interese .

Art. 11. - Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în prezentul contract , părțile răspund potrivit prevederilor legii.

Art. 12. - Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de(în cuantumul prevăzut de legislația în vigoare) asupra sumei datorate , pentru fiecare zi de întârziere , începând cu prima zi care urmează aceleia în care suma a devenit exigibilă fără a fi necesară punerea în întârziere a debitorului .

Art. 13. - În cazul neîndeplinirii timp de 90 zile a obligațiilor asumate contractul se reziliază de plin drept fără punere în întârziere.

Art. 14. - Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri proporționale cu paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectoasă a clauzelor contractuale.

Art. 15. - Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru aducerea la îndeplinire a obligațiilor asumate de către părți inclusiv pentru evacuarea chiriașului.

CAPITOLUL VIII

Rezilierea contractului

Art. 16. - Neexecutarea / Executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți dă dreptul părții lezate să ceară rezilierea contractului și să pretindă daune interese , fără notificare prealabilă și fără a mai fi nevoie de intervenția unei instanțe de judecată.

Art. 17. - În cazul în care s-a depășit termenul de plată a chiriei și a contravalorii utilităților cu 90 de zile de la data scadenței sau în cazul nerespectării unei clauze asumate de chiriaș , prezentul contract se consideră desființat de către administrator , fără punere în întârziere , fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată.

CAPITOLUL IX

Forța majoră

Art. 18. - Forța majoră , legal notificată , exonorează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii.

CAPITOLUL X

Subînchirierea și cesiunea

Art. 19. - Cesiunea contractului de închiriere nu este permisă .

CAPITOLUL XI

Încetarea contractului

Art. 20. - Închirierea încetează prin :

- a) acordul de voință al părților
- b) expirarea termenului
- c) pierirea bunului
- d) rezilierea de plin drept fără punere în întârziere în cazul neîndeplinirii obligațiilor de către chiriaș
- e) din orice alte cauze prevăzute de lege
- f) denunțarea unilaterală pentru cauza de utilitate publică sau de interes public (de importanță socială , util colectivității)

Art. 21. - La expirarea termenului pentru care a fost încheiat , contractul încetează de drept ,tacita relocațiune nu operează , putând fi prelungită numai prin acordul părților.

CAPITOLUL XII

Litigii

Art. 22. - Orice litigiu izvorât din încheierea , modificarea , încetarea și interpretarea clauzelor se va soluționa pe cale amiabilă , prin conciliere directă , iar dacă acest lucru nu este posibil , va fi supus spre soluționare instanțelor române de drept comun.

CAPITOLUL XIII

Dispoziții finale

Art. 23. - Legea aplicabilă prezentului contract este legea română .

Art. 24. - Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat și ștampilat de ambele părți.

Art. 25. - Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate în cap. I, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire , prin curier sau prin fax , cu confirmarea expedierii acestuia. 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 fax , aceasta va fi considerată recepționată în ziua expedierii acesteia.

Art. 26. - Anexele fac parte integrantă din prezentul contract și se încheie în acelaș număr de exemplare ca și contractul.

Art. 27. - Prezentul contract s-a încheiat astăzi ,laîn (două) exemplare , câte unul pentru fiecare parte.

Proprietar,
Comuna Poienarii de Muscel

Chiriaș ,

PROCES - VERBAL DE PREDARE - PRIMIRE A BUNULUI

Părțile contractuale

COMUNA POIENARII DE MUSCEL cu sediul
 în....., județul /
 sectorul ,
 cont....., nr....., deschis la ,
 fiscal , reprezentat / reprezentată prin....., având
 funcția de în calitate de locator **PREDATOR**
 și

....., cu sediul în localitatea
 județul / sectorul , nr.....
 înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr.
 din , cont nr..... , deschis la cod
 fiscal , reprezentată prin , având funcții
 de , în calitate de locator **PRIMITOR** ,

s-a procedat astăzi _____ la încheierea prezentului proces - verbal
 de predare - primire a bunului ce face obiectul contractului de închiriere nr. _____
 astfel :

1. Obiecte de inventar: _____
2. Index contor energie electrică : _____
3. Index apă: _____.

Bunul este zugrăvit , curat cu toate instalațiile în funcție _____

Chiriașul a primit de la administrator cheia bunului _____

Prezentul proces - verbal s-a întocmit în două exemplare

Am predat ,
PROPRIETAR

Am primit,
CHIRIAȘ

Primar
 Banzea Ion

avizat
 secretar
 Boboc Remus Eduard