

ROMANIA
JUDEȚUL VASLUI
COMUNA BACANI
CONSILIUL LOCAL

HOTARAREA NR. 5 DIN 30.01.2019

privind aprobarea Regulamentului –cadru de inchiriere a bunurilor imobile din domeniul public sau privat al comunei Bacani, aflate in administrarea Consiliului local al comunei Bacani

Avand in vedere :

- dispozitiile art.36 alin (5) lit b din Legea administratiei publice nr. 215 /2001 ;
 - dispozitiile art. 15 din Legea nr. 213 /1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia ;
 - expunerea de motive la proiectul de hotarare a Primarului comunei Bacani ;
 - Viceprimarului comunei Bacani;
 - Avizul favorabil al Comisiilor de specialitate din cadrul consiliului local Bacani
 - prevederile art.2 si 6 alin 1 si 2 din Legea nr. 52 /2003 privind transparenta decizionala ;
- în temeiul dispozițiilor art.36 alin.2, lit.”c”art.45 din Legea nr.215/2001, Legea administratiei publice - republicata;

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BACANI , JUDEȚUL VASLUI

HOTARASTE :

ART.1. Se aproba Regulamentul –cadru de inchiriere a bunurilor imobile din domeniul public sau privat al comunei Bacani ,aflate in administrarea Consiliului local al comunei Bacani, in forma prevazuta in anexa nr.1 ;

ART.2 Se aproba modelul contractului de inchiriere a bunurilor prevazute la art.1, in forma prevazuta in anexa nr. 2.

ART.3. Anexele nr. 1 -2 fac parte integranta din prezenta hotarare .

ART.4. Cu ducerea la indeplinire se incredinteaza Primarul comunei Bacani.

ART.5– Prezenta hotărâre se comunica de catre secretarul comunei: Primarului comunei Bacani; Instituției Prefectului - județul Vaslui; Biroul financiar contabil din cadrul aparatului de specilitate al Primarului.

PRESEDINTE DE SEDINTA

BALAN CEZAREL



CONTRASEMNEAZA

SECRETAR, BANCIANU ALINA MIHAELA

Regulament-cadru

privind procedura de închiriere a bunurilor imobile (terenuri și construcții), proprietate publică sau privată a comunei, aflate în administrarea Consiliului local al comunei Bacani

Capitolul I

DISPOZITII GENERALE

Art.1: Prezentul regulament are ca obiect reglementarea și organizarea regimului de închiriere prin licitație publică pentru bunurile imobile proprietate publică ori privată a comunei Băcani.

Art.2: Închirierea se face în baza unui contract prin care o persoană, numită locator (proprietar), transmite pentru o perioadă determinată, unei alte persoane, numită locatar, dreptul de folosință a unui bun, în schimbul unei chirii. Sumele obținute prin închirierea bunurilor imobile proprietate publică ori privată a comunei, se vor face venit la bugetul local. Modul de calcul și modul de plată a chiriei se stabilesc prin caietele de sarcini care se aprobă prin hotărâre de către consiliul local.

Art.3: Calitatea de chiriaș, denumit în continuare locatar, o poate avea orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, în conformitate cu dispozițiile prezentului regulament.

Capitolul II

INIȚIEREA ÎNCHIRIERII

Art.4: Inițiativa închirierii o poate avea Consiliul local al comunei Băcani sau orice persoană interesată.

Art.5: Inițierea închirierii are la bază un studiu de oportunitate, efectuat în prealabil de către referentul cu atribuții de licitații și achiziții publice din cadrul primăriei, care va cuprinde, în principal, următoarele elemente:

- a) date privind persoana juridică căreia îi aparține bunul ce se va închiria: denumirea, sediul, obiectul de activitate;
- b) titlul juridic în baza căruia este deținut bunul;
- c) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică închirierea;



d) date privind bunul care se închiriază: descrierea acestuia, adresa, vecinătăți, specificații tehnice, relevee, planuri de situație, ansamblul în care funcționează bunul și condiții ce se cer pentru a nu prejudicia ansamblul, sarcini de care este grevat bunul ce urmează a fi închiriat;

e) activitățile pentru care bunul poate fi închiriat;

f) nivelul minim al chiriei și modul de calcul al acesteia: chiria va acoperi cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, recuperarea investiției în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, pentru bunurile prevăzute de lege, precum și un profit al proprietarului; chiria se diferențiază pe zone, după criteriile avute în vedere la stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru terenuri, în funcție de importanța socială a activității pentru desfășurarea căreia urmează a fi folosit bunul închiriat, de amplasarea acestuia în corpul de clădire, precum și în funcție de dotările de care beneficiază bunul ;

g) modalitatea de acordare a închirierii avută în vedere (precizarea tipului de licitație ales pentru închiriere);

h) durata, minimă și maximă, estimată a închirierii;

i) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere.

O dată cu studiul de oportunitate se va întocmi și un caiet de sarcini al închirierii.

Art.6: Închirierea unor bunuri imobile proprietate publică ori privată a comunei se aprobă, pe baza studiului de oportunitate și a caietului de sarcini a închirierii, prin hotărâre a consiliului local.

Art.7: La primirea propunerii de închiriere formulată de o persoană interesată, primăria va proceda la întocmirea studiului de oportunitate într-un termen de 30 de zile, în scopul luării unei hotărâri privind închirierea. Propunerea de închiriere se va face în scris și va cuprinde datele de identificare a investitorului, manifestarea fermă și serioasă a intenției de închiriere, obiectul închirierii și alte date considerate a fi necesare. În cazul în care locatarul și proprietarul convin ca studiul de oportunitate să fie redactat de o firmă de consultanță independentă, costul acestuia va fi suportat de către locatar.

Art.8: În scopul ținerii evidenței documentelor și informațiilor cu privire la desfășurarea procedurilor de închiriere și la derularea contractelor de închiriere, compartimentul financiar – contabil din cadrul primăriei va întocmi și va păstra două registre:

a) registrul "Candidaturi și oferte de închiriere" care va cuprinde datele și informațiile referitoare la derularea procedurilor prealabile încheierii contractului de închiriere; se vor preciza cel puțin datele și informațiile referitoare la studiul de oportunitate, la depunerile candidaturilor și la oferte;



b) registrul "Contracte de închiriere" care va cuprinde date și informații referitoare la derularea contractului de închiriere; se vor preciza cel puțin datele și informațiile referitoare la obiectul închirierii, termenele de plată a chiriei, obligațiile de mediu.

Art.9: Compartimentul de Cadastru si agricultura, impreuna cu secretarul comunei, va asigura organizarea operațiunilor pregătitoare ale licitației și desfășurarea acesteia în conformitate cu prevederile prezentului regulament.

Capitolul III

ORGANIZAREA SI DESFASURAREA LICITATIEI

Secțiunea I – Comisia pentru licitație:

Art.10: Comisia pentru licitație va fi aprobată prin hotărâre a consiliului local. Aceasta se va ocupa de întocmirea documentelor licitației prevăzute la art.12, lit. b, c, d, g din prezentul regulament, verificarea respectării procedurilor de înscriere la licitație și de asigurarea desfășurării licitației în conformitate cu prevederile prezentului regulament.

Art.11: Comisia de licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5, după cum urmează:

președinte;

secretar;

membri.

Persoanele desemnate să facă parte din comisia de licitație vor da o declarație privind compatibilitatea, imparțialitatea și confidențialitatea lor în raport cu calitatea de membru al comisiei de licitație, conform prevederilor legale. Comisia va lucra legal în prezența majorității membrilor săi. Deciziile vor fi luate de comisia de licitație cu votul majorității membrilor săi, în mod autonom și numai pe baza prevederilor prezentului regulament și ale legislației în vigoare.

Secțiunea a II-a – Documentele licitației

Art.12: Documentele licitației sunt:

- a. hotărârea consiliului local pentru aprobarea scoaterii la licitație a bunului imobil, în vederea închirierii;
- b. anunțul publicitar privind organizarea licitației;
- c. instrucțiunile pentru ofertanți;
- d. cererea-tip de înscriere la licitație;



- e. caietul de sarcini;
- f. formularul de contract de închiriere;
- g. procesul verbal al licitației.

Documentele licitației prevăzute la lit.a-f se pun la dispoziția ofertanților care au achitat taxa de participare, pentru a putea fi consultate, la sediul organizatorului licitației.

Art.13: Hotărârea consiliului local prin care aprobă scoaterea la licitație a bunului imobil, în vederea închirierii, va cuprinde datele de identificare ale bunului mobil, durata închirierii, prețul de pornire a licitației și data de organizare a licitației. Prețul de pornire se va stabili ținând cont de prețul minim al chiriilor stabilit prin studiul de oportunitate aprobat prin hotărâre a consiliului local.

Art.14: Anunțul publicitar privind organizarea licitației se va publica cu cel puțin 15 zile înainte de data stabilită pentru desfășurarea licitației într-o publicație de interes local sau național și prin afișare la sediul Primăriei comunei Băcani.

Conținutul minim al anunțului publicitar va fi următorul:

- numele organizatorului licitației și adresa acestuia;
- obiectul licitației, locul de amplasare unde poate fi vizitat;
- data și ora limită de depunere a cererilor de înscriere, precum și locul unde se depun acestea;
- data, ora și locul desfășurării licitației;
- locul de unde se pot obține documentele licitației și alte informații.

După caz, anunțul licitației poate fi completat cu:

- condițiile pe care trebuie să le îndeplinească licitatorul pentru a fi admis la licitație;
- cuantumul taxei și al garanției de participare la licitație și contul în care pot fi depuse acestea.

Art.15: Instrucțiunile pentru ofertanți cuprind:

- borderoul documentelor licitației;
- informații generale privind obiectul licitației;
- prețul minim de pornire la licitație și durata închirierii;



data și ora limită de depunere a cererilor de înscriere, precum și locul unde se depun acestea;

data, ora și locul desfășurării licitației;

documentele necesare pentru înscrierea la licitație;

condițiile pe care trebuie să le îndeplinească licitatorul pentru a fi admis la licitație (condițiile de calificare);

cuantumul taxei și al garanției de participare la licitație și contul în care pot fi depuse acestea;

regulamentul de desfășurare a licitației, criteriile de selecție și modelul de contract de închiriere;

alte precizări considerate a fi utile pentru ofertanți..

Garanția de participare la licitație reprezintă 10% din prețul inițial de închiriere a bunului imobil, de la care se pornește la licitație, pentru primul an de închiriere. Taxa de participare se va stabili astfel încât să se acopere cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii.

Garanția și taxa de participare sunt valabile pentru o singură licitație. Ofertanților necâștigători li se va restitui, în baza unei cereri, garanția de participare la licitație. Taxa de participare se va percepe în momentul primirii instrucțiunilor de către ofertanți și nu se restituie.

Garanția de participare a ofertantului câștigător va fi reținută de proprietar până în momentul lichidării definitive a contractului încheiat. Dacă este necesar, din această sumă vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate proprietarului de către locatar, în baza contractului de închiriere.

Art.16: Cererea-tip de înscriere la licitație va cuprinde următoarele elemente:

datele de identificare a ofertantului;

datele de identificare ale bunului imobil pentru care se solicită înscrierea la licitație;

precizări cu privire la acceptarea de către ofertant a prevederilor caietului de sarcini, instrucțiunilor pentru ofertanți și ale contractului de închiriere.

Cererea de înscriere la licitație va fi însoțită de următoarele documente:

buletinul sau cartea de identitate a persoanei participante (copie), pentru ofertanți persoane fizice;



- certificatul de înmatriculare al societăților comerciale sau autorizația pentru persoanele fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative (copie);
- împuternicirea dată participantului de către ofertant pentru a participa la licitație în numele său;
- dovezile de plată a taxei de participare și a garanției (copie);
- certificat doveditor din care să rezulte că ofertantul nu are datorii către bugetul de stat și/sau bugetele locale.

Art.17: Criteriile de calificare a ofertanților constau în prezentarea documentelor precizate la art.16 și îndeplinirea condițiilor de calificare precizate în instrucțiunile pentru ofertanți.

Art.18: Caietul de sarcini va conține precizări cu privire la definirea obiectului supus închirierii (descrierea acestuia, adresa, vecinătăți, specificații tehnice etc.), durata minimă și maximă a închirierii, activitatea pentru care se închiriază, prețul minim de pornire și modul de actualizare și/sau de modificare a acestuia, condiții ce trebuie îndeplinite de către adjudecatarul licitației și condițiile de exploatare ale bunului închiriat, precum și alte precizări considerate a fi necesare.

Art.19: Formularul-cadru de contract de inchiriere se aprobă prin hotărâre a consiliului local și va cuprinde date cu privire la părțile contractante, obiectul contractului, durata contractului, prețul închirierii și modalități de plată, obligațiile părților, modul de soluționare a litigiilor, precum și orice alte mențiuni necesare.

Art.20: Procesul verbal al licitației se întocmește în timpul ședinței de licitație de către secretarul comisiei pentru licitație și va cuprinde date cu privire la obiectul licitației, componenta comisiei de licitație, datele de identificare ale ofertanților, modul de desfășurare a licitației.

Procesul verbal va fi semnat de comisia pentru licitație și de ofertanții prezenți la licitație și se înregistrează în registrul de corespondența imediat după închiderea licitației.

Secțiunea a III-a – Desfășurarea licitației

Art.21: Organizatorul licitației poate folosi una din următoarele forme de licitație:

- licitație publică deschisă cu strigare;
- licitație publică descisă cu oferta în plic.

Art.22: Comisia de licitație va analiza înainte de deschiderea ședinței cererile de înscriere la licitație împreună cu documentele însoțitoare. Vor fi calificați pentru participarea la licitație numai ofertanții care îndeplinesc condițiile cerute în documentele licitației. Ofertanților necalificați li se va comunica în scris acest lucru. Pentru desfășurarea licitației este necesar să



se califice cel puțin doi ofertanți pentru fiecare bun imobil în parte. In caz contrar, licitația se amână cu 20 zile, urmând a se repeta publicitatea licitației prin afișare la sediul primăriei. Despre această situație se va face vorbire într-un proces verbal. Dacă nici la acest termen nu se califică cel puțin doi ofertanți, se va proceda astfel:

- i) dacă se califică o singură ofertă, sa va atribui contractul acestui ofertant dacă oferă cel puțin prețul de pornire;
- ii) dacă nu se califică nici o ofertă, bunul va fi retras de la închiriere, urmând ca demararea unei noi proceduri de închiriere a bunului respectiv să se aprobe prin hotărâre a consiliului local.

Art.23: Licitația este condusă de președintele comisiei de licitație, numit în continuare "licitator". Ofertanții calificați se numesc "licitanți". Licitatorul anunță deschiderea licitației, obiectul acesteia, face prezența licitanților înscriși și verifică dacă sunt îndeplinite condițiile legale pentru desfășurarea licitației.

Art.24: In cazul aplicării procedurii licitației publice deschise cu strigare, licitatorul va anunța prețul inițial de plecare și va preciza care sunt salturile de supralicitare permise, respectiv saltul minim de 10%. După începerea licitației, se primesc de la licitanți ofertele de preț care trebuie să respecte condițiile de salt precizate la deschiderea ședinței. Licitatorul va anunța, cu glas tare, de trei ori, suma oferită, cu intervale de 3-5 minute între strigări. Dacă la a treia strigare a ultimei sume oferite nu se oferă o sumă mai mare, licitatorul va anunța adjudecarea închirierii în favoarea licitantului care a oferit ultima sumă. O dată ce unul din licitanți a oferit o sumă, nici un alt licitant nu va putea oferi aceeași sumă, ci doar o sumă mai mare, cu respectarea pasului minim. Dacă după deschiderea licitației nici un licitant nu oferă o sumă egală sau superioară prețului de pornire (cu respectarea pasului minim de 10%), se va încheia un proces-verbal în care se va face mențiune despre aceasta. Licitația se va repeta în termen de 20 zile, după publicarea anunțului prin afișare la sediul primăriei. Dacă nici de această dată nu se oferă cel puțin prețul de pornire, bunul va fi retras de la închiriere. Declanșarea unei noi proceduri de închiriere a bunului respectiv va fi aprobată prin hotărâre de către consiliul local. După adjudecarea închirierii bunului de către unul din licitanți, adjudecatorul va fi anunțat de către licitator, iar ședința de licitație va fi declarată închisă. Se va încheia un proces-verbal care va fi semnat de către comisie, adjudecator și de licitanții prezenți.

Art.25: In cazul aplicării procedurii licitației publice deschise cu oferta în plic, ofertanții își vor transmite ofertele în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor fi înregistrate în registrul de corespondență. Pe plicul exterior se va indica licitația publică deschisă pentru care este depusă oferta. El va conține cererea de înscriere la licitație, însoțită de documentele arătate la art.16 alin.(2). Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia. In acest plic se va afla oferta

propriu-zisă. Plicurile se vor deschide în ședința publică, ofertanților prezenți neputându-le fi interzis accesul la aceasta procedură. După deschiderea plicurilor exterioare vor fi eliminate ofertele care nu îndeplinesc condițiile de calificare (prevăzute la art.17 din prezentul regulament). Ofertele care nu s-au calificat vor fi înapoiate cu cel de-al doilea plic nedeschis. Pentru continuarea procedurii trebuie să se califice cel puțin două oferte. În caz contrar, se va încheia un proces-verbal ce se va semna de comisia de licitație și de ofertanții prezenți, urmând ca procedura de licitație să se repete peste 20 zile. Aceeași procedură se va urma și în cazul în care sunt depuse mai puțin de două oferte. Dacă nici la termenul următor nu se califică nici o ofertă, bunul va fi retras de la închiriere. Dacă se califică o singură ofertă, se va continua procedura.

Art.26: Dacă sunt calificate cel puțin două oferte, se va trece la deschiderea plicurilor interioare. Va fi selectată oferta considerată cea mai bună din punct de vedere al satisfacerii criteriilor de selecție enunțate în instrucțiunile pentru ofertanți. Se va încheia un proces-verbal semnat de comisie. În caz de egalitate, licitația se va repeta în termen de 20 zile. Anunțul publicitar privind repetarea licitației se va afișa la sediul consiliului județean. Acestea vor fi consemnate într-un proces-verbal care va fi semnat de comisia de licitație. Dacă și la această ședință se menține egalitatea, se va aplica procedura licitației cu strigare, în termen de 20 zile. Anunțul se va publica într-o publicație de circulație locală sau națională și se va afișa la sediul consiliului local. În termen de 3 zile calendaristice de la stabilirea ofertantului câștigător, proprietarul procedează la informarea ofertanților privind rezultatul licitației.

Art.27: În toate cazurile, atunci când termenul de 20 zile pentru repetarea procedurii de licitație cade într-o zi nelucrătoare, se prorogă în următoarea zi lucrătoare. Anunțul privind repetarea procedurii va îndeplini condițiile prevăzute de art.14 din prezentul regulament.

Art.28: Procesele-verbale împreună cu documentele licitației se vor păstra cu caracter permanent în arhiva primăriei.

Secțiunea a IV-a – Contestații

Art.29: Impotriva modului de desfășurare a licitației, participanții pot formula contestație, în termen de 24 de ore de la încheierea procedurii, în cazul licitației publice cu strigare, și de la comunicarea rezultatelor, în cazul licitației publice cu oferta în plic. Contestația se va depune la registratura primăriei care o va înainta spre soluționare primarului comunei. Acesta o va analiza și va dispune admiterea sau respingerea ei în termen de 3 zile de la primire. Contestația suspendă, până la soluționarea ei, desfășurarea în continuare a procedurii de închiriere.

În cazul admiterii contestației licitația va fi anulată și procedura de închiriere va fi reluată de la momentul anunțului publicitar prevăzut la art.14 din regulament. Dispoziția de respingere



Neplata chiriei în cuantumul și la termenul prevăzut, precum și ocuparea imobilului peste termenul prevăzut în contract atrage penalități de 0,5% din prețul contractului pentru fiecare zi, fără a fi necesară punerea în întârziere a debitorului.

Sumele datorate de locatar proprietarului, în condițiile prezentului contract, pot fi recuperate și din garanția de participare.

Locatarul aflat în imposibilitate de a-și îndeplini obligațiile este exonerat de răspundere dacă probează că aceasta se datorează unui caz de forță majoră, faptei proprietarului sau a unui prepus de al său. Proprietarul este exonerat de răspundere dacă probează existența unui caz de forță majoră.

Capitolul VI – Incetarea contractului

Art.9: Contractul de închiriere poate înceta:

- prin expirarea termenului pentru care a fost încheiat;
- prin denunțarea unilaterală de către una din părți;
- prin acordul părților;
- ca urmare a pieririi bunului care face obiectul închirierii.

Denunțarea unilaterală a contractului se poate face numai cu respectarea unui preaviz de 15 zile.

În cazul rezilierii contractului înainte de termenul minim de închiriere, prevăzut în caietul de sarcini, din cauza locatarului, acesta va plăti proprietarului contravaloarea chiriei pentru durata minimă de închiriere.

Capitolul VII-Litigii

Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de închiriere sunt de competența instanțelor judecătorești de drept comun.

Capitolul VIII – Alte dispoziții

Art.10: La încetarea contractului, imobilul va fi preluat de către proprietar cu toate îmbunătățirile aduse de către locatar, indiferent de natura lor, fără a se crea vreo obligație în sarcina proprietarului.

Art.10: Pentru situații de urgență ori pentru motive de utilitate publică, proprietarul va putea denunța unilateral contractul, cu respectarea unui preaviz de 5 zile și cu restituirea proporțională a chiriei.



Locatarul poate denunta unilateral contractul, notificand acest lucru proprietarului, fara a respecta termenul de preaviz, inasa el nu va putea solicita, in acest caz, restituirea proportionala a chiriei.

Art.11: In cazul in care locatarul a incalcat, cu vinovatie, obligatiile asumate prin prezentul contract, nu va mai putea incheia, pentru o perioada de 5 ani, un alt contract de inchiriere a unor bunuri din domeniul public sau privat al comunei.

Art.12: Predarea-preluarea imobilului se va face in baza unui proces-verbal incheiat intre parti.

Art.13: Dispozitiile prezentului contract se completeaza cu cele ale Codului civil si ale Legii locuintei nr.114/1996.

PRIMARIA COMUNEI BACANI

LOCATAR

PRIMAR _____

CONTABIL
