



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TUZLA

TUZLA, Soseaua Constantei nr.80A,
CUI 4707625, telefon, 0241747178, fax 0372000626

HOTARAREA NR. 32

Privind aprobarea inchirierii unor suprafete de teren din domeniul privat al comunei Tuzla, judetul Constanta

Consiliul Local Tuzla, intrunit in sedinta ordinara din data de 20.03.2020;

Avand in vedere:

Referatul de aprobare al primarului comunei Tuzla, d-nul Resit Taner, avizul comisiilor de specialitate, referatul compartimentului de specialitate si avizul de legalitate al secretarului general;

Avand in vedere Rapoartele de evaluare intocmite de SC Gatag Serv SRL –ing. Dogarescu George - evaluator autorizat, HCL nr. 73/31.07.2018 privind modificarea si completarea anexei nr. 4 la HCL nr. 13/30.01.2018 cuprinzand inventarul bunurilor din domeniului privat al comunei Tuzla, judetul Constanta

Tinand cont de:

- Prevederile art. 1777-1823 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil;
- Prevederile art. 356, 357 si 362 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. „c” si alin. (6) lit. „b”, art. 139 alin. (1) si (3) lit. „g” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTARASTE:

Art.1.(1) Se aproba organizarea, in conditiile legii, a licitatiei publice deschise, pentru urmatoarele imobile:

- teren intravilan in suprafata de 500 mp situat in str. Constantei FN -Lot 248/1 –Lot 6
- teren intravilan in suprafata de 500 mp situat in str. Constantei FN -Lot 248/1 –Lot 7

(2) Scopul inchirierii este acela de amenajare a unor constructii industriale provizorii, sau a unor spatii cu activitati comerciale.

Art.2. Se însușeșc Rapoartele de evaluare, întocmite de SC Gatag Serv SRL –ing. Dogarescu George – evaluator autorizat ANEVAR, cu nr. S. 02.01.20 si nr. S. 02.02.20/25.02.2020.

Art.3 Pretul de la care se pornește licitația publică pentru inchirierea terenurilor prevăzute la art.1 este în cuantum de 2000 lei/lot, TVA inclus.

Art.4. Durata inchirierii suprafetelor de teren prevazute la art. 1 din prezenta hotarare, este de 5 ani. Contractele de inchiriere pot fi prelungite cu aprobarea consiliului local Tuzla.

Art.5. Se aprobă Studiul de oportunitate conform anexei nr. 1 la prezenta hotarare.

Art.6. Se aproba caietul de sarcini conform anexei nr. 2 la prezenta hotarare.

Art.7. Se aproba Documentatia de atribuire conform anexei nr. 3 la prezenta hotarare.

Art.8. (1) Pretul pentru obtinerea documentatiei de licitatie este:

- caiet de sarcini 150 lei.
- Garantia de participare la licitatie este 200 de lei.

(2) Taxa de inscriere la licitatie este de 150 lei.

Art.9. Stabilirea pasului de licitare este de 10% din pretul de pornire la licitatie.

Art.10. (1) Se numeste comisia de evaluare in urmatoarea componenta:

- Ban Constantin – viceprimar- presedinte;
- Borcan Daniela-Alina secretar general UAT Tuzla –membru;
- Chitoiu Veronica – inspector contabilitate –membru;
- Cherim Aiten – inspector PSI- membru;
- Macridis Ramona –inspector agricol-membru;
- Achimescu Roxana – inspector achizitii-secretar de comisie

(2) Se numesc membrii supleanti in urmatoarea componenta:

- Ganesanu Mirela- sef birou financiar contabilitate;
- Staicu Daniela- inspector resurse umane;
- Dragomir Simona –inspector stare civila;
- Curtenezir Ghiulman – inspector financiar;
- Iordache Emilia – inspector asistenta sociala;

Art.11. (1) Inchirierea terenurilor se realizeaza prin procedura de licitatie publica, detaliata in documentatia de atribuire.

(2) Criteriul de atribuire al contractului de inchiriere este „cel mai mare nivel al chiriei” exprimat in lei/an.

(3) Chiriasul nu are dreptul de a subinchiria sau cesiona, total sau partial contractul de inchiriere.

Art.12. Se împuternicește primarul comunei Tuzla să organizeze potrivit legii licitația publică în vederea inchirierii terenurilor prezentate la art. 1 și să încheie contractul de inchiriere aferent.

Art.13. Secretarul general al unității administrativ-teritoriale va face public conținutul prezentei Hotărâri prin procedura afișării și va înainta copii după aceasta Primarului comunei Tuzla, persoanelor prevazute la art. 10, serviciului contabilitate, buget finanțe și Instituției Prefectului Județului Constanta.

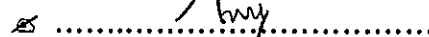
Art.14. Hotararea s-a adoptat cu 14 voturi "pentru ", _ _ voturi "impotriva " si _ _ voturi " abtineri", la sedinta fiind prezenti un numar de 14 consilieri, din cei 15 alesi .

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ


MARIAN BERGHILĂ



AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL UAT TUZLA,


.....

DANIELA-ALINA BORCAN

STUDIU DE OPORTUNITATE
inchirierea unor suprafete de teren din domeniul privat al comunei Tuzla, judetul Constanta

1. Descrierea bunului ce urmeaza a fi inchiriat,
2. Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica inchirierea,
3. Nivelul minim al chiriei,
4. Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de inchiriere,
5. Durata estimata a inchirierii,
6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de inchiriere,
7. Avize

1. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA BUNULUI

Terenurile de orice fel, care apartin persoanelor fizice si juridice, indiferent de titlurile pe baza carora sunt detinute, se impart pe destinatii conform prevederilor legale.

Prin « detinatori de terenuri » se inteleg titularii dreptului de proprietate, persoane fizice sau juridice, ai altor drepturi reale asupra terenurilor sau cei care, potrivit legii civile, au calitatea de posesor ori detinator precar.

Terenurile propuse a fi valorificate de catre autoritatea publica locala, au fost trecute inventariate in domeniul privat al comunei Tuzla, prin Hotararea consiliului local nr. 73/31.07.2018 privind modificarea si completarea anexei nr. 4 la HCL nr. 13/30.01.2018 cuprinzand inventarul bunurilor din domeniului privat al comunei Tuzla, judetul Constanta

Terenurile propuse spre inchiriere, respective loturile 6 si 7, in suprafata de 500 mp fiecare, apartinand lotului 241/1 situat pe str. Constantei FN-DN 39 se afla in intravilanul comunei Tuzla.

Avand in vedere caracteristica activitatilor ce se vor desfasura pe aceste terenuri, respectiv de amenajarea unor constructii industriale provizorii, spatii pentru depozitare, spatii comerciale, propunem ca nivelul minim al valorii chiriei de la care se porneste licitatiea publica sa fie conform rapoartelor de evaluare facute pe terenuri similare, urmarindu-se obtinerea unor venituri suplimentare la bugetul comunei, dar in acelasi timp se va avea in vedere si incurajarea investitiilor.

2. MOTIVELE DE ORDIN

2.1. Motivatia pentru componenta economica :

- Administrarea eficienta a domeniului privat al comunei Tuzla pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul comunei ;
- Facilitarea dezvoltarii unitatilor de prestari servicii si mica industrie.

2.2. Motivatia pentru componenta financiara :

Principalele avantaje ale inchirierii terenurilor sunt urmatoarele :

- chirasul va achita autoritatii, in contravaloarea terenului inchiriat, o chirie anuala stabilita prin contract ;
- inchirierea trece intreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenurilor inchiriate, in sarcina chirasului (inclus cele de mediu).

2.3. Motivatia pentru componenta sociala :

- Creerea unui climat care sa atraga si investitii ce au un impact pozitiv asupra comunitatii.

2.4. Motivatia pentru componenta de mediu :

- Chirasul va avea obligatia prin contractul de inchiriere sa respecte toata legislatia in vigoare pe probleme de mediu. Contractul de inchiriere transfera responsabilitatea viitorului chiras cu privire la respectarea clauzelor de protectie a mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt :
- luarea tuturor masurilor necesare pentru diminuarea si evitarea poluarii solului si a apei supratereane, cu efecte asupra sanatatii populatiei ;
- utilizarea durabila a resurselor ;
- imbunatatirea factorilor de mediu si a microclimatului din zona prin amenajare si intretinere, evitarea degradarii solului.

3. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

Nivelul minim al chiriei se calculeaza in functie de rapoartele de evaluare intocmite pentru terenuri de aceeasi categorie.

4. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

4.1. Potrivit prevederilor OUG nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, modalitatea de acordare a contractului este inchirierea prin licitatie publica deschisa.

4.2. Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de inchiriere sunt:

a) transparenta - punerea la dispozitie tuturor celor interesati a informatiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de inchiriere de bunuri proprietate publica;

b) tratamentul egal - aplicarea, intr-o maniera nediscriminatorie, de catre autoritatea publica, a criteriilor de atribuire a contractului de inchiriere de bunuri proprietate publica;

c) proportionalitatea - orice masura stabilita de autoritatea publica trebuie sa fie necesara si corespunzatoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de catre autoritatea publica a acelorasii reguli, indiferent

de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de inchiriere, 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 chirias în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

5. DURATA ESTIMATA A INCHIRIERII

5.1. Durata inchirierii este de 5 ani de la data semnării contractului de inchiriere.

6. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE INCHIRIERE

6.1. După aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini prin hotărârea consiliului local Tuzla se va proceda la publicarea anunțului publicitar.

6.2. Procedura de inchiriere se va realiza în 20 de zile de la data publicării anunțului de participare.

6.3. Licitația va avea loc în termen de 3 zile de la data limită prevăzută pentru depunerea ofertelor.

6.4. Ofertantul a cărui ofertă va fi declarată câștigătoare va fi informat despre alegerea sa în termen de 5 zile de la data licitației.

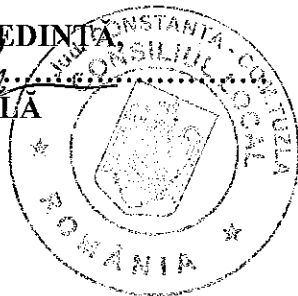
6.5. Contractul de inchiriere va fi încheiat în termen de 7 zile de la data la care proprietarul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale, eventualele contestații fiind rezolvate anterior.

8. AVIZE

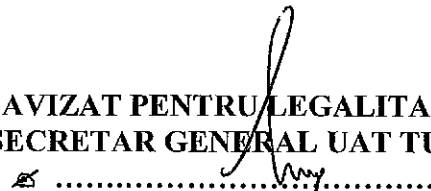
Considerăm ca scopul pentru care aceste terenuri sunt închiriate este acela de amenajarea unor construcții industriale provizorii, spații pentru depozitare, spații comerciale și nu este de natură de a afecta factorii de mediu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ


MARIAN BERGHILA



AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL UAT TUZLA,



DANIELA-ALINA BORCAN

Anexa nr.2 la Hotararea Consiliului Local Nr.32/20.03.2020

CAIET DE SARCINI

Pentru inchirierea prin licitatie publica deschisa a unor suprafete de teren din domeniul privat al comunei Tuzla, judetul Constanta

1. Informatii generale privind obiectul inchirierii

Terenurile de orice fel, care apartin persoanelor fizice si juridice, indiferent de titlurile pe baza carora sunt detinute, se impart pe destinatii conform prevederilor legale.

Prin « detinatori de terenuri » se inteleg titularii dreptului de proprietate, persoane fizice sau juridice, ai altor drepturi reale asupra terenurilor sau cei care, potrivit legii civile, au calitatea de posesor ori detinator precar.

Terenurile propuse a fi valorificate de catre autoritatea publica locala, au fost trecute inventariate in domeniul privat al comunei Tuzla, prin Hotararea consiliului local nr. 73/31.07.2018 privind modificarea si completarea anexei nr. 4 la HCL nr. 13/30.01.2018 cuprinzand inventarul bunurilor din domeniului privat al comunei Tuzla, judetul Constanta

Terenurile propuse spre inchiriere, respective loturile 6 si 7, in suprafata de 500 mp fiecare, apartinand lotului 241/1 situat pe str. Constantei FN-DN 39 se afla in intravilanul comunei Tuzla.

1.2. Destinatia bunurilor ce fac obiectul inchirierii

Avand in vedere caracteristica activitatilor ce se vor desfasura pe aceste terenuri, respectiv de amenajarea unor constructii industriale provizorii, spatii pentru depozitare, spatii comerciale, propunem ca nivelul minim al valorii chiriei de la care se porneste licitatie publica sa fie conform rapoartelor de evaluare facute pe terenuri similare, urmarindu-se obtinerea unor venituri suplimentare la bugetul comunei, dar in acelasi timp se va avea in vedere si incurajarea investitiilor.

1.3. Conditii de exploatare a terenurilor ce fac obiectul inchirierii si obiectivele de ordin economic, financiar, social si de mediu urmarite de catre proprietar

1.3.1. Motivatia pentru componenta economica :

- Administrarea eficienta a domeniului privat al comunei Tuzla pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul comunei ;
- Facilitarea dezvoltarii unitatilor de mica industrie, ramura economica importanta intr-o comuna, prin intermediul careia se realizeaza venituri pentru locuitorii din zona.

1.3.2. Motivatia pentru componenta financiara :

Principalele avantaje ale inchirierii terenurilor sunt urmatoarele :

- chirasul va achita autoritatii, in contravaloarea terenului inchiriat, o chirie anuala stabilita prin contract ;

- inchirierea trece intreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenurilor inchiriate, in sarcina chirasului (inclusiv cele de mediu).

1.3.3. Motivatia pentru componenta sociala :

- Creerea unui climat care sa atraga si investitii ce au un impact pozitiv asupra comunitatii prin crearea unor locuri de munca in zona.

1.3.4. Motivatia pentru componenta de mediu :

- Chirasul va avea obligatia prin contractul de inchiriere sa respecte toata legislatia in vigoare pe probleme de mediu. Contractul de inchiriere transfera responsabilitatea viitorului chiras cu privire la respectarea clauzelor de protectie a mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt :

- luarea tuturor masurilor necesare pentru diminuarea si evitarea poluarii solului si a apei supraterrane, cu efecte asupra sanatatii populatiei ;
- utilizarea durabila a resurselor ;
- imbunatatirea factorilor de mediu si a microclimatului din zona prin amenajare si intretinere, evitarea degradarii solului.

2. Condițiile generale ale închirierii:

2.1. Regimul bunurilor utilizate de chiriaș în derularea închirierii (regimul bunurilor proprii);

- a) La expirarea contractului de închiriere, chiriașul este obligat să restituie în deplină proprietate, liber de sarcini bunul închiriat.
- b) în contractul de închiriere se vor stipula în mod obligatoriu, distinct, categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de chiriaș în derularea închirierii.
- c) La încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, bunurile ce au fost utilizate de chiriaș în derularea închirierii vor fi repartizate după cum urmează:
- d) Bunurile de retur, așa cum au fost stabilite în contractul de închiriere, se vor întoarce în posesia proprietarului, gratuit și libere de orice sarcini;
- e) Bunurile de preluare, așa cum au fost stabilite în contractul de închiriere vor fi dobândite de proprietar de la chiriaș contra unei sume de bani stabilite pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat.
- f) Bunurile proprii, așa cum au fost stabilite în contractul de închiriere, vor rămâne în posesia chiriașului.

2.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare;

- Chiriașul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

2.3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență;

- Chiriașul este obligat să exploateze pe riscul și pe cheltuiala sa, în fiecare an, toată suprafața închiriată;

2.4. Durata închirierii/ ani;

5.2, Durata închirierii este de 5 ani de la data semnării contractului de închiriere.

2.5. Chiria minimă și modul de calcul al acesteia;

2.5.1. Proprietarul, vizând atingerea obiectivelor ce și le-a propus, apreciază că pentru închirierea terenului în vederea activităților economice, **pretul minim de pornire al licitației publice** pentru fiecare teren în parte este, astfel:

- Pentru terenul cu nr. cadastral 109475 în suprafața de 500 mp situat în comuna Tuzla, str. Constantei FN, Lot 248/1 – lot 6, chiria minimă anuală este de **2000 lei** TVA inclus;
- Terenul cu nr. cadastral 109476 în suprafața de 500 mp situat în comuna Tuzla, str. Constantei FN, Lot 248/1 – lot 7, chiria minimă anuală este de **2000 lei** TVA inclus;

2.5.2. Prețul chiriei licitat, care va fi cel puțin egal cu cel înscris la punctul **2.5.1** din prezentul caiet de sarcini, se indexează anual, la **1 ianuarie**, cu indicele de inflației comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul precedent.

2.5.3. Prețul chiriei licitat, se va plăti după cum urmează:

a) chiria se plătește trimestrial până cel târziu în ultima zi lucrătoare din trimestru ;

b) pentru perioada cuprinsă între **01 ianuarie** a ultimului an al închirierii și data încetării contractului de închiriere, chiria se plătește până la data de **31 ianuarie** a anului respectiv.

c) plata chiriei se face de către chiriaș în contul IBAN RO19TREZ 236502205X005520 **Trezoreria Orasului Eforie sau la casieria Primăriei comunei Tuzla**, la termenele și în condițiile prevăzute, pe baza facturii emise de proprietar.

d) neplata chiriei în termen de 30 zile de la împlinirea termenului prevăzut în contract, atrage după sine transmiterea de către proprietar a unei somații de plată, către chiriaș, Dacă în termen de 15 zile de la transmiterea somației de plată, chiriașul nu a efectuat plata, atunci contractul de închiriere este reziliat de drept, și se procedează la revenirea terenurilor la dispoziția proprietarului fără nicio obligație a acestuia față de chiriaș.

2.5.4. Predarea-primirea suprafețelor de teren menționate mai sus se face pe bază de proces verbal.

2.5.5. Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local, notificând acest fapt chiriașului.

2.6. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de proprietar:

2.6.1. în vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator Garanția de participare în cuantum de 200 lei pentru fiecare lot.

2.6.2. Ofertanții vor depune garanție de participare astfel:

- Numerar la casieria Primăriei comunei Tuzla

2.6.3. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția în termen de **10 zile lucrătoare** de la desemnarea ofertantului câștigător în urma unei cereri de restituire, cu excepția ofertantului declarat câștigător cu care se va încheia contractul de închiriere.

2.6.4. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

a) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;
b) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu semnează contractul în termen de **7 de zile lucrătoare** de la data la care proprietarul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale.

2.6.5. În termen de maxim **5 zile** de la data încheierii contractului de închiriere, ofertantul declarat câștigător are obligația de a constitui cuantumul minim a 3 (trei) chirii lunare datorată proprietarului cu titlu de chirie pentru primul an de închiriere pentru prelevarea penalităților de întârziere și sumelor datorate proprietarului de către chiriaș, în baza contractului de închiriere.

2.6.6. Garanția se constituie printr-un :

a) Instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară sau de o societate de asigurări, care devine anexă la contract.

b) Garanția poate fi constituită și prin depunere în numerar a valorii acesteia la casieria proprietarului.

2.6.7. Pretul pentru obtinerea documentatiei de licitatie este:

- Caiet de sarcini 150 lei.
- Taxa de inscriere la licitatie este de 150 lei.

3. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;

3.1. Oferta va fi transmisă (depusă) până la data și ora din anunțul de participare, Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad în sarcina persoanei interesate.

3.2. Oferta va fi transmisă (în două exemplare) în două plicuri închise și sigilate, unul exterior care va conține documentele prevăzute în instrucțiunile pentru ofertanți și unul interior care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant;

3.3. Oferta este valabilă 90 de zile de la data depunerii și este confidențială până la deschidere de către comisia de evaluare;

3.4. Dovada constituirii garanției de participare (*va fi atașată plicului exterior*)

3.5. Procedura de licitație se va desfășura pentru fiecare lot în parte pentru care au fost depuse **cel puțin 2 oferte valabile**.

3.6. În caz contrar proprietarul având obligația să anuleze procedura pentru modulele pentru care nu au fost depuse **2 oferte valabile** și să organizeze o nouă licitație în aceleași condiții pentru aceste module în termen de **10 zile** de la publicarea unui nou anunț.

3.7. În cazul în care nu au fost depuse **cel puțin 2 oferte valabile** în cadrul celei de-a doua licitații publice, proprietarul va decide inițierea procedurii de negociere directă.

3.8. Dacă ofertantul câștigător nu semnează contractul de închiriere, în perioada de **7 zile** de la data la care proprietarul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, licitația se repetă, după publicarea unui nou anunț, în aceleași condiții, cu obligativitatea pentru respectivul ofertant de a plăti daune interese, constând din prețul chiriei ofertate către proprietar, până la atribuirea unui nou contract de închiriere.

Proprietarul are obligația de a repeta procedura de închiriere în termen de maxim **6 luni** de la anularea respectivei licitații.

4. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere.

4.1. Contractul de închiriere încetează :

a) înțelegerea părților, pentru motive întemeiate verificate și acceptate de proprietar, sub condiția achitării de către chiriaș, a chiriei și a altor obligații izvorâte din contract.

b) La expirarea duratei stabilite în contract.

c) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

d) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;

e) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaș, cu plata unei despăgubiri în sarcina proprietarului;

f) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilități obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

g) Prin decesul chiriașului sau dizolvarea, lichidarea ori falimentul persoanei juridice respective.

4.2. Rezilierea contractului intervine:

a) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin rezilierea unilaterală de către proprietar, cu plata chiriei datorate până la data rezilierii contractului de închiriere și a eventualelor penalități de întârziere aferente în sarcina proprietarului,

b) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin rezilierea unilaterală de către chiriaș, cu plata de despăgubiri în sarcina proprietarului;

c) În cazul în care chiriașul nu exploatează terenul în scopul în care a fost închiriat.

La încetarea contractului de închiriere, chiriașul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,

.....
MARIAN BERGHILĂ



**AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL UAT TUZLA,**

.....
DANIELA-ALINA BORCAN

OPIS
DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

- Cap.I. Informații generale privind proprietarul
- Cap.II Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii
- Cap.III. Caiet de sarcini
- Cap.IV Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor
- Cap.V. Informații privind criteriul de atribuire
- Cap.VI. Instrucțiuni privind modul de utilizare al căilor de atac
- Cap.VII.Informații privind clauze contractuale obligatorii
- Cap.VIII. Formulare:
 - Model anunț publicitar
 - Formular ofertă
 - Model contract de închiriere

Cap. I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL

- 1.1. Denumirea - COMUNA TUZLA
- 1.2. Codul fiscal - 4707625
- 1.3. Adresa - COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANTA
- 1.4. Numărul de telefon – 0241/747564
- 1.5. Numărul de fax - 0372000626
- 1.6. Adresa de e-mail – **primariatuzla2017@yahoo.com**

Cap.II INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE;

2.1. FORMA DE ÎNCHIRIERE

Forma de închiriere se va realiza în conformitate cu prevederile documentației de atribuire prin Licitație deschisă cu oferte în plic sigilat.

Cadrul legislativ de referință:

- OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr. 73/31.07.2018 privind modificarea și completarea anexei nr. 4 la HCL nr. 13/30.01.2018 cuprinzând inventarul bunurilor din domeniului privat al comunei Tuzla, județul Constanta
- Orice alte acte normative relative la obiectul caietului de sarcini.

2.2. DESFĂȘURAREA PROCEDURILOR DE ÎNCHIRIERE

- 1.** Procedura de licitație se va desfășura pentru fiecare teren pentru care au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile

- 2.** In caz contrar proprietarul având obligația să anuleze procedura pentru terenurile pentru care nu au fost depuse 2 oferte valabile și să organizeze o nouă licitație în aceleași condiții pentru aceste terenuri în termen de 10 zile de la publicarea unui nou anunț.
- 3.** In cazul în care nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul celei de-a doua licitații publice, proprietarul va iniția procedura de negociere directă prin publicarea unui anunț în termen de 2 zile lucrătoare de la procedura de licitație,
- 4.** Orice ofertant poate solicita clarificări în condițiile legii, iar proprietarul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
- 5.** Fără a aduce atingere prevederilor punctului 3, proprietarul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 4 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor
- 6.** In cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel proprietarul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la punctul 3, 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.** După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul de intrare a documentelor precum și în Registrul de evidență candidaturi și oferte la Primăria comunei Tuzla plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin hotărârea Consiliului local Tuzla, la data și ora fixată pentru deschiderea lor prevăzută în anunțul publicitar.
- 8.** Ședința de deschidere a plicurilor este publică.
- 9.** In deschiderea ședinței Președintele comisiei de licitație anunță:
 - Componența comisiei de licitație;
 - Suprafața de teren ce se închiriază;
 - Nivelul de pornire al chiriei minime obligatorii;
 - Denumirea și numărul de ordine al ofertanților - stabilit în funcție de data și ora depunerii documentelor în vederea participării la licitație.
 - Modul de desfășurare a ședinței de licitație, asigurându-se ca fiecare ofertant a înțeles aceasta procedură și răspunde la eventualele întrebări puse de ofertanți.
 - Președintele comisiei va aduce la cunoștința ofertanților neacceptarea de obiecții, sugestii sau derogări de la procedură din partea ofertanților.
- 10.** Deschiderea ofertelor va avea loc la data și ora menționate în anunțul publicitar, în prezența ofertanților sau a persoanelor care reprezintă ofertanții la licitație, în baza împuternicirii acordate de aceștia, comisia de licitație procedează la identificarea ofertanților și la deschiderea plicurilor exterioare conținând documentele de participare ale ofertanților prezenți.
- 11.** După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în „Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor” și întocmește un proces-verbal, în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.
- 12.** Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile descrise la punctul 10 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, și numai dacă există cel puțin 2 oferte eligibile.
- 13.** Pentru modulele pentru care nu au fost depuse **cel puțin 2 oferte eligibile**, Comisia de evaluare va întocmi un proces-verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare urmând a se repeta procedura de licitație publică deschisă pentru aceste module.

- 14.** Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este cel mai mare nivel al chiriei lei/lot /an .
- 15.** In cazul în care după deschiderea ofertelor se constată existența a două sau mai multe oferte cu prețul cel mai ridicat dar egal, autoritatea contractantă va solicita ofertanților o nouă propunere financiară în plic închis, caz în care contractul va fi atribuit ofertantului a cărui propunere financiară are nivelul cel mai ridicat al chiriei lei/lot/an.
- 16.** In cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna aceasta situație într-un proces verbal și se va organiza o nouă licitație.
- 17.** In baza procesului - verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite proprietarului care cuprinde :
- descrierea procedurii de închiriere și operațiunile de evaluare,
 - elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat câștigător nici un ofertant, cauzele respingerii.
- 18.** După primirea raportului comisiei de evaluare, proprietarul, în termen de **3 zile lucrătoare** informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

2.3. GARANȚII

1. Ofertantul declarat câștigător are obligația de a constitui în termen de maxim 5 zile garanția, respectiv cuantumul minim a 3 (trei) chirii lunare;
2. Valoarea garanției de participare și modul de constituire al acesteia este prezentat în cap.3 - CAIET DE SARCINI - art.2.6.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

.....
MARIAN BERGHILĂ



AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL UAT TUZLA,

.....
DANIELA-ALINA BORCAN

ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI
TUZLA

Cap.IV. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A
OFERTELOR

4.1 Prezentarea ofertelor - condiții de eligibilitate

- a)** Ofertele vor fi redactate în limba română.
- b)** Persoanele fizice sau juridice care au litigii cu autoritatea publică, ce are calitatea de chirieș, sau care au debite neonorate către Consiliul Local sau Primaria comunei Tuzla, nu au dreptul de a participa la ședințele de licitație publică sau la cele de negociere directă, după caz.
- c)** Ofertanții transmit ofertele lor în 2(două) exemplare în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primiriiilor, în registrul intrare-iesire precum și în registrul "Oferte", precizându-se data și ora.
- d)** Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta și numărul modululelor pentru care se ofertează.
- e)** Pe plicul exterior va fi atașată dovada achitării garanției de participare la licitație.
- f)** Numărul de exemplare în original: 1 (unu); Numărul de exemplare în copie: 1 (unu),
- g)** Ofertava fi semnată de reprezentantul legal.
- h)** In cazul în care oferta va fi semnată de o altă persoană, se va prezenta împuternicire de semnătură, pentru semnatarul ofertei,
- i)** Ofertantul va prezenta câte un exemplar al ofertei și al documentelor care o însoțesc în original și copie, introduse în plicuri marcate corespunzător cu „ORIGINAL" și respectiv „COPIE" și cu denumirea și adresa ofertantului.
- j)** Data limită de depunere a ofertelor: _____ ora: _____
- k)** Plicurile interioare vor fi introduse într-un plic exterior marcat cu mențiunea:
Oferta pentru licitația publică deschisă pentru închirierea unui teren cu destinația economică-categoria de folosință intravilan proprietatea privată a comunei Tuzla, județul Constanta.
- l) Inscripția " ANUSE DESCHIDE INAINTE DE DATA ORA....."**
- m)** Denumirea și adresa autorității contractante.
- n)** Denumirea și adresa ofertantului.

4.1.1. Plicul exterior (un original și o copie) vor conține:

- a) Documente pentru ofertanți persoane juridice și persoane fizice autorizate :**
- > Act constitutiv (statut, contract societate, etc., după caz);
 - > Certificate de înmatriculare la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul în raza căruia se află sediul social al ofertantului;
 - > Certificat constatator, valabil emis de Oficiul Registrului Comerțului competent, privind

activitatea ofertantului;

- > Dovada achitării obligațiilor de plată exigibile a impozitelor și taxelor către bugetul general consolidat al statului, precum și a impozitelor și taxelor locale - certificate constatatoare de la organele fiscale competente;
- > Declarație pe propria răspundere că nu este în procedură de reorganizare sau lichidare judiciară;
- > Împuternicire pentru reprezentantul societății, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia;
- > Dovada privind depunerea garanției de participare la licitație, care este de ___ lei pentru fiecare lot.
- > Copie după actul de identitate;
- > Certificat de cazier judiciar în termenul de valabilitate prevăzut de lege;
- > Dovada achitării obligațiilor de plată exigibile a impozitelor și taxelor locale - certificate constatatoare de la organele fiscale competente;

c) Plicurile interioare trebuie să conțină:

- > Pe plicurile interioare (unul pentru oferta în original și unul pentru oferta în copie) se înscriu numele sau denumirea ofertantului, sediul social al acestuia, precum modulele, pentru care ofertează conform formularului de ofertă ;
- > Aceste plicuri vor conține oferta propriu-zisă și fiecare exemplar va fi semnat de ofertant;
- > Oferta va cuprinde detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini și alte obligații pe care ofertantul și le asumă în cazul în care va câștiga licitația, precum și datele tehnice și financiare referitoare la durata de exploatare a terenului și valoarea chiriei pe lot/an;

4.2. Precizări privind oferta

- a) Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă;
- b) Termenul de valabilitate al ofertei este de **90 de zile de la data depunerii**.
- c) Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării și prezentării ofertei sale;
- d) Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise;
- e) Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate;
- f) Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație;
- g) **Oferta trebuie să fie fermă;**
- h) Oferta se va întocmi pe module pentru suprafețele prezentate în caietul de sarcini.
- i) Oferta este supusă cluzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc.
- j) Organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației.
- k) Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de închiriere a terenului pentru a-l exploata conform obiectivelor proprietarului.
- l) Revocarea ofertei de către ofertant în perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anunțului, atrage după sine pierderea garanției de participare.
- m) Revocarea de către ofertantul câștigător a ofertei după adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare și, dacă este cazul, plata de daune interese de către partea în culpă.
- n) Daune interese reprezintă paguba efectivă și câștigul nerealizat calculat la nivelul chiriei ofertate de câștigător în cadrul procedurii de licitație până în momentul semnării unui nou contract de închiriere dar nu mai tarziu de 6 luni.

o) Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, proprietarul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată;

p) Oferta va cuprinde :

- Chiria - in lei/lot/an
- Numărul lotului ofertat
- Termenul de valabilitate al ofertei obligatoriu 90 de zile de la data depunerii.

4.3. Elemente de preț

1. **Pretul minim de pornire al licitației publice** pentru fiecare teren in parte, este de :

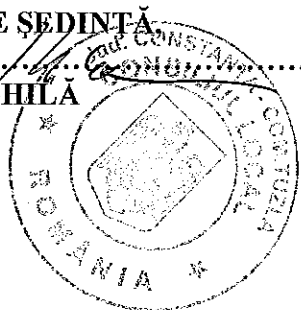
- Pentru terenul cu nr. cadastral 109475 in suprafata de 500 mp situat in comuna Tuzla, str. Constantei FN, Lot 248/1 – lot 6, chiria minima anuala este de **2000 lei** TVA inclus;
- Pentru terenul cu nr. cadastral 109476 in suprafata de 500 mp situat in comuna Tuzla, str. Constantei FN, Lot 248/1 – lot 7, redeventa minima anuala este de **2000 lei** TVA inclus;

2. Prețul chiriei, licitat, va fi indexat anual cu rata inflației;

3. Modul de achitare a prețului chiriei cât și clauzele pentru respectarea obligațiilor de plată, se vor stabili prin contractul de închiriere;

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

.....
MARIAN BERGHILA



AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL UAT TUZLA,

.....
DANIELA-ALINA BORCAN

ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI
TUZLA

Cap.V. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

- 5.1. Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este:
CEL MAI MARE NIVEL AL CHIRIEI OFERTATE
- 5.2. Comisia de evaluare este legal întrunită în prezența tuturor membrilor.
- 5.3. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
- 5.4. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.
- 5.5. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,

✍️
MARIAN BERGHILA



**AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL UAT TUZLA,**

✍️
DANIELA-ALINA BORCAN

ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI
TUZLA

Cap.VI. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

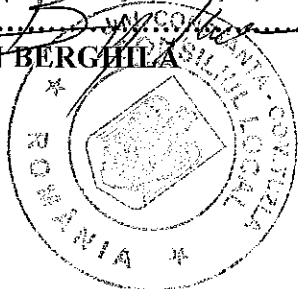
6.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Codului Civil și Codului de procedură cu modificările și completările ulterioare.

6.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția civilă a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul proprietarului.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

✍️

MARIAN BERGHILA



AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL UAT TUZLA,

✍️

DANIELA-ALINA BORCAN

ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI
TUZLA

Cap. VII. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

7.1. Chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunului ce face obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către proprietar,

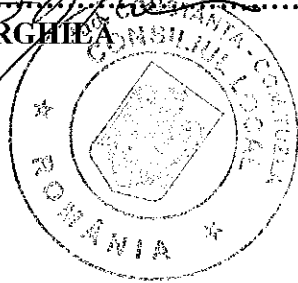
7.2. Chiriașul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul închirierii; Chiriașul este obligat să plătească chiria;

7.3. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.

7.4. La încetarea contractului de închiriere prin ajungerea la termen, chiriașul este obligat să restituie proprietarului în deplină proprietate terenul împreună cu toate investițiile realizate pe acesta;

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

✍
MARIAN BERGHIEA



AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL UAT TUZLA,

✍
DANIELA-ALINA BORCAN

.....
(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către:
PRIMARIA COMUNEI TUZLA, JUDEȚUL CONSTANTA

Examinând documentația de atribuire, ne oferim ca, în conformitate
(numele ofertantului)

cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să închiriem la prețul de:

1. _____ lei/an , suprafața de mp, nr. cadastral _____
(cifresilite)

teren intravilan, formată din loturile selectate din ANEXA 1, parte integrantă a acestei oferte.

Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de **90 (nouăzeci)** zile, de la data depunerii ofertei și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

Până la încheierea și semnarea contractului de închiriere această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Am înțeles și consimțim că, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, să constituim cu titlu de garanție o sumă în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire.

Data ___ / ___ /2020

Semnătura ofertant

Anexa 1 la formularul de ofertă

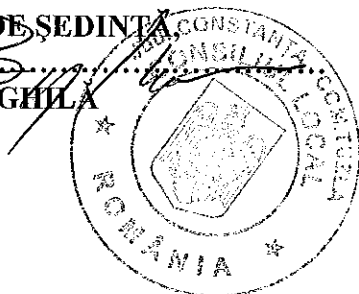
Nr. lot	Descrierea suprafeței de teren	Lotul - Ofertat se marchează -X	Preț Lei/an
1.	Terenul cu numarul cadastral 109475 in suprafata de 500 mp situat in comuna Tuzla, Strada Constantei FN -lot 248/1 - lot 6		
2.	Terenul cu numarul cadastral 109475 in suprafata de 500 mp situat in comuna Tuzla, Strada Constantei FN -lot 248/1 - lot 7		

Data ___ / ___ /2020

Semnătura ofertant

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

.....
MARIAN BERGHILA



AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL UAT TUZLA,

.....

DANIELA-ALINA BORCAN

.....
(denumirea/numele)

ANEXA NR. 5 LA HCL NR. 32/20.03.2020

**MODEL
CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**

privind închirierea unei suprafețe de teren situată în intravilanul comunei Tuzla, județul
Constanța

I. Părțile contractante

Comuna Tuzla, cu sediul în comuna Tuzla, județul Constanța, tel 0241747564, fax. 0372000626, Cod fiscal 4707625, cont RO _____, deschis la Trezoreria Eforie, reprezentat prin dl Resit Taner primar al comunei Tuzla în calitate de PROPRIETAR, pe de o parte,

Și

....., cu sediul în, str.,
nr....., jud., cod., C.I.F./C.U.I nr..... număr de ordine
la Registrul Comerțului, cont RO, deschis
la....., telefon/fax, reprezentata legal de în calitate de
CHIRIAȘ, (persoană juridică) *pe de altă parte*,

La data de la sediul proprietarului în temeiul Hotărârii Consiliului
Local Tuzla de aprobare a închirierii nr. _____ s-a încheiat prezentul
contract de închiriere.

II. Obiectul contractului de închiriere

Art. 1. (1) Obiectul contractului de închiriere este predarea de către proprietar și preluarea în scopul exploatareii de către chiriaș a terenului intravilan, proprietatea privată a comunei Tuzla, situat în intravilanul comunei Tuzla, nr. cadastral _____

Terenul închiriat va fi folosit de către chiriaș doar în scopul - de **activități economice** în derularea contractului de închiriere, chiriașul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) *bunurile de retur: constând din teren lot* _____ *cu destinația în suprafață de*
_____ *cu nr. cadastral* _____, situat în Lot 248/1

Art. 2. (1) Închirierea se face în condițiile stabilite prin caietul de sarcini, anexat la prezentul contract care este parte integrantă din acesta.

- a) Predarea-primirea terenului ce face obiectul închirierii se va efectua în termen **de 7 zile** de la încheierea contractului, și va fi consemnată într-un proces-verbal încheiat între părți care devine anexă la contract.
- b) Contractele de închiriere încheiate în scris și înregistrate la Primaria comunei Tuzla constituie titluri executorii pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract.
- c) Nivelul chiriei nu poate fi modificat de chiriaș ca urmare a unor pierderi datorate unor factori naturali (calamități, inundații, secetă etc.).
- d) Părțile sunt obligate să notifice primăriei pe raza căreia se află terenul închiriat și la care a fost înregistrat contractul de închiriere orice modificare a nivelului chiriei.
- e) Chiriașul nu are dreptul de a subînchiria sau cesiona, total sau parțial contractul/

contractele de închiriere. *

III. Termenul

Art. 3. (1) Durata închirierii este de **5(cinci)** ani, începând de la data de //2020 până la / /2025

IV. Chiria

Art 4. (1) Nivelul chiriei este de ____**lei/an** așa cum a fost specificat în oferta de preț pentru **lotul** închiriat, iar chiria se va plăti după cum urmează:

- a) chiria se plătește trimestrial până cel târziu în ultima zi lucrătoare din trimestru ;
- b) pentru perioada cuprinsă între **01 ianuarie** a ultimului an al închirierii și data încetării contractului de închiriere, chiria se plătește până la data de **31 ianuarie** a anului respectiv.
- c) plata chiriei se face de către chiriaș în contul IBAN **RO19TREZ 236502205X005520 Trezoreria Orasului Eforie sau la casieria Primariei comunei Tuzla**, la termenele și în condițiile prevăzute, pe baza facturii emise de proprietar.

(2) Chiria se indexează anual, la **1 ianuarie**, cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul precedent.

V. Plata chiriei

Art. 5. (1) Plata chiriei se face de către chiriaș în contul nr. **RO19TREZ 236502205X005520** deschis la **Trezoreria Orasului Eforie, sau la casieria institutiei** la termenele și în condițiile prevăzute la **art.4** din prezentul contract, pe baza facturii emise de proprietar.

(2) Neplata chiriei în termen de **30 de zile** de la împlinirea termenului prevăzut la **art. 4** din contract, atrage după sine transmiterea de către proprietar a unei somații de plată, către chiriaș.

(3) Dacă în termen de **15 zile** de la transmiterea somației de plată, chiriașul nu a efectuat plata, atunci contractul de închiriere este reziliat de drept, și se procedează la revenirea terenurilor la dispoziția proprietarului fără nici o obligație a acestuia față de chiriaș.

(4) Chiriașul rămâne obligat să plătească chiria datorată până la retragerea terenului închiriat, stabilită prin procesul verbal de predare-primire și a penalizărilor de întârziere, calculate potrivit art.II alin.2 din prezentul contract datorate până la plata integrală a sumelor din închiriere.

VI. Documentele contractului:

Art. 6. (1) Documentele contractului sunt:

- Oferta de preț parte integrantă din prezentul contract
- Caietul de sarcini al licitației publice de închiriere - Procesul verbal de predare - primire a terenului închiriat
- Titlul de garanție constituit printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară, sau o societate de asigurări.

VII. Drepturile și obligațiile părților

Art. 7.1. – Drepturile și obligațiile proprietarului:

- a) Să predea bunul închiriat chiriașului la termen și în condițiile stabilite de prezentul contract;
- b) Să îl garanteze pe chiriaș de evicțiune totală sau parțială, precum și de viciile ascunse ale lucrului pe care îl închiriază;
- c) Să nu ia nici un fel de măsuri în legătură cu exploatarea terenului închiriat, de natură să-l tulbure pe chiriaș;
- d) Să controleze oricând modul în care chiriașul exploatează terenul închiriat. Pe timpul controlului, proprietarul va fi însoțit de chiriaș sau de un împuternicit al

acestuia;

- e) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a chiriaşului şi în prezenţa reprezentantului acestuia, cu excepţia cazurilor când chiriaşul îşi dă acordul, în scris, cu privire la verificarea în absenţa sa sau când aceasta are rolul de a constata situaţii de fapt reclamate, în scris, de chiriaş.
- f) În caz de tulburări ale terţilor în exploatarea normală a terenului, să acţioneze împreună cu chiriaşul, potrivit legii, pentru încetarea actelor de tulburare;
- g) Să primească, la încetarea contractului, terenul care a făcut obiectul acestuia.
- h) Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementată de contractul de închiriere, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local, notificând acest fapt chiriaşului.
- i) Proprietarul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege şi de prezentul contract.
- j) Proprietarul este obligat să notifice chiriaşul la apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale.

Art. 7.2. – Drepturile şi obligaţiile chiriaşului:

- a) Chiriaşul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul şi pe cheltuielile sale, bunurile ce fac obiectul contractului de închiriere.
- b) să primească terenul închiriat la termen şi în condiţiile stabilite de prezentul contract;
- c) să folosească terenul pe care l-a închiriat în scopul pentru care a fost închiriat, în condiţiile stabilite prin contract;
- d) să nu degradeze terenul închiriat;
- e) să nu schimbe categoria de folosinţă a terenului închiriat fără acordul scris al proprietarului;
- f) să plătească chiria la termenul şi în condiţiile prevăzute la cap. IV;
- g) să ceară acordul proprietarului pentru efectuarea eventualelor investiţii pe teren;
- h) să suporte taxele de încheiere, înregistrare şi publicitate a contractului de închiriere;
- i) să comunice proprietarului şi să solicite acestuia să intervină în cazurile în care este tulburat de terţ în exploatarea terenului închiriat;
- j) la încetarea contractului, are obligaţia de a restitui terenul închiriat în starea în care l-a primit de la proprietar;
- k) să plătească impozitele datorate pe veniturile realizate din exploatarea terenului închiriat;
- l) Chiriaşul este obligat să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate şi de permanenţă, a bunurilor care fac obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către proprietar.
- m) Chiriaşul este obligat să încheie separat cu furnizorii de utilitati publice din zona, contracte de furnizare individuale şi să achite contravaloarea utilitatilor: apa, energie electrică, salubritate, etc., după caz;
- n) Chiriaşul este obligat să respecte condiţiile impuse de protecţia mediului, să respecte legislaţia aplicabilă activităţii desfăşurate şi normele privind apararea împotriva incendiilor;
- o) La încetarea contractului de închiriere prin atingerea termenului sau din alte cauze prevăzute în prezentul contract, chiriaşul este obligat să restituie proprietarului, pe bază de proces-verbal de predare-primire, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit şi libere de orice sarcini.
- p) Chiriaşul, în situaţia în care doreşte construirea unor obiective cu caracter provizoriu, este obligat să obţină autorizaţie de construire, conform Legii

nr.50/1991, care să conțină obligatoriu avizul favorabil al proprietarului.

- q) În cazul în care chiriașul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea de exploatare a terenului, va notifica de în dată dar nu mai târziu de **15 zile** de la data constatării, în condițiile **art. 9.2 lit.e** din prezentul contract acest fapt proprietarului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatarei terenului.
- r) Chiriașul este obligat să nu deterioreze sau distrugă construcțiile sau amenajările aflate pe terenul închiriat, respectiv: drumuri, canale de aducțiune, canale de desecare, precum și să execute, ori de câte ori este necesar, reparații la aceste bunuri, pe cheltuiala proprie, în vederea bunei funcționări a acestora.

VIII. Garanții

Art.8.1. În termen de maxim **5 zile** de la data încheierii contractului de închiriere, chiriașul declarat câștigător are obligația de a constitui cuantumul minim a 3 (trei) chirii lunare datorată proprietarului cu titlu de chirie pentru prelevarea penalităților de întârziere și sumelor datorate proprietarului de către chiriaș, în baza contractului de închiriere.

Art.8.2. Garanția se va restitui în termen de **5(cinci)** zile lucrătoare de la încetarea închirierii, în cazul neutilizării.

Art.8.3. (2) Garanția se constituie printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară, sau o societate de asigurări și devine anexă la contract.

Art.8.4. (3) Garanția se poate depune și la Trezoreria Orasului Eforie, prin ordin de plată, în contul proprietarului nr. RO62TREZ2365006XXX000024 sau la casieria Primăriei comunei Tuzla.

IX. Încetarea contractului de închiriere

Art.9.1. Prezentul contract de închiriere încetează prin :

- a) Acordul părților, pentru motive întemeiate verificate și acceptate de proprietar, sub condiția achitării de către chiriaș, a chiriei și a altor obligații izvorâte din contract.
- b) La expirarea duratei stabilite în contract.
- c) Răscumpărarea chiriei de către proprietar, prin hotărâre a Consiliului Local, în cazul în care interesul național sau local o impune, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina proprietarului, întocmidu-se o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării.
- d) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către chiriaș, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- e) Neplata chiriei în termen de **30 de zile** de la împlinirea termenului prevăzut la **art. 4** din contract, atrage după sine transmiterea de către proprietar a unei somații de plată, către chiriaș. Dacă în termen de **15 zile** de la transmiterea somației de plată, chiriașul nu a efectuat plata, atunci contractul de închiriere este reziliat de drept, și se procedează la revenirea terenului la dispoziția proprietarului fără nicio obligație a acestuia față de chiriaș.
- f) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaș, plata unei despăgubiri revine în sarcina proprietarului cu o notificare prealabilă de **15 zile**;
- g) La deteriorarea, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- h) Prin decesul chiriașului sau falimentul, dizolvarea ori insolvența firmei.

Art.9.2. Rezilierea contractului intervine :

- a) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin rezilierea unilaterală de către proprietar, cu plata chiriei datorată pe perioada de timp rămasă până la finalizarea contractului și a eventualelor penalități de întârziere aferente în sarcina chiriașului.
- b) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin rezilierea unilaterală de către chiriaș, cu plata de despăgubiri în sarcina proprietarului,
- c) În cazul în care chiriașul nu exploatează terenul în scopul în care a fost închiriat.
- d) La încetarea contractului de închiriere, chiriașul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.
- e) Renunțarea la închirierea bunului din partea chiriașului, fără plata unei despăgubiri, la deteriorarea, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a exploata terenul (imposibilitate dovedită cu acte de către chiriaș și acceptată de proprietar); în acest caz chiriașul va notifica proprietarul, în termen de **10 zile** de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată în cazul falimentului sau al dizolvării societății chiriașe,
- f) La încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere bunurile ce au fost utilizate de chiriaș în derularea contractului vor fi repartizate după cum urmează:
 - bunurile de retur, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, se vor întoarce în posesia proprietarului, gratuit și libere de orice sarcini;

9.2.1 Predarea - preluarea terenului care face obiectul acestui contract se va face pe bază de proces-verbal încheiat între părți, în prezența unui reprezentant al primăriei pe raza căreia se află terenul închiriat.

- a) Chiriașul va fi înștiințat de către proprietar de data semnării procesului verbal cu **7 zile** înainte de data stabilită.
- b) În caz de neprezentare a chiriașului sau reprezentantul împuternicit al acestuia, procesul verbal va fi semnat în lipsa, bunurile trecând în administrarea Consiliului Local Tuzla, libere de orice sarcini, procesul verbal fiind opozabil acestuia.
- c) În mod similar se procedează și în cazul refuzării semnării procesului verbal de către chiriaș sau reprezentantul împuternicit al acestuia.
- d) Procesul verbal se întocmește în 2 (două) exemplare și se transmite chiriașului în termen de **5 zile** de la semnarea acestuia.

X. Clauze contractuale referitoare la obligațiile de mediu între proprietar și chiriaș

Art.10.1. Chiriașul trebuie să exploateze terenul în conformitate cu normele de mediu impuse de legislația în vigoare, acesta fiind singurul responsabil pentru orice daună produsă terților sau pentru nerespectarea normelor în această materie.

XI. Răspunderea contractuală

Art. 11.1.Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă,

Art. 11.2.Pentru nerespectarea obligației impusă de art.5 alin.(I) din prezentul contract, chiriașul va plăti daune moratorii, de la scadență până în momentul plății, în cuantum de 0,05 % pentru fiecare zi de întârziere, stabilite în conformitate cu prevederile art, 1535 alin.(I), din Legea nr.287/2009, privind Codul Civil.

XII. Definiții

Art.12.1.Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de închiriere, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

Art.12.2.Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la

producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

XIII. Litigii

Art. 13.1. Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere se realizează potrivit prevederilor Codului Civil.

XIV. Alte clauze

Art.14.1.În situația în care pe parcursul derulării prezentului contract, interesul propriu al proprietarului o impune, prin act adițional se va proceda la reducerea cu un procent de până la 5% a suprafeței închiriate, cu reducerea corespunzătoare a chiriei viitoare datorată de chiriaș pentru suprafața respectivă.

Art.14.2. La somatia justificata a proprietarului, se va demola si se va preda terenul inchiriat la starea corespunzatoare de folosinta.

Art.14.3. Predarea-primirea terenului prevăzut la aliniatul (1) se face pe bază de proces verbal încheiat la data în care intervine modificarea suprafeței.

Art.14.4 Prezentul contract constituie titlu executoriu.

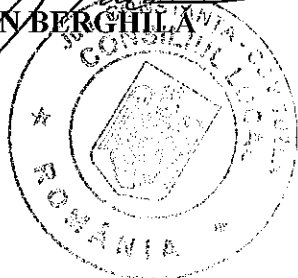
Încheiat astăzi, în 3 (trei) exemplare, dintre care unul la proprietar, și 2(două) la chiriaș

Proprietar,

Chiriaș,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Berghila
.....
MARIAN BERGHILA



**AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL UAT TUZLA,**

Daniela-Alina Borcan
.....
DANIELA-ALINA BORCAN