

ROMANIA
JUDETUL BACAU
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI FARAOANI

H O T A R A R E

Privind aprobarea regulamentului si contractului cadru privind
inchirierea bunurilor aflate in domeniul public sau privat al
comunei Faraoani, judetul Bacau

Consiliul local al comunei Faraoani, judetul Bacau, intrunit
in sedinta ordinara din data de 26 octombrie 2015

Avand in vedere Expunerea de motive al primarului comunei Faraoani,
inregistrata sub nr.5506 din 08.10.2015;

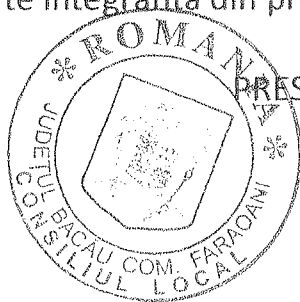
Vazand Raportul compartimentului de specialitate inregistrat sub
nr.5521/2015 si raportul de avizare a comisiei pe domenii inregistrat sub
nr.5522/2015;

In temeiul art.36 alin.(1) , art.39 alin.(1) , art.45 alin.(1), art.115
alin.(1), lit.,b" si alin.(3) si art.123, alin.(1) si alin.(2) din Legea administratiei
publice locale nr.215/2001, republicata, cu modificarile si completarile
ulterioare,

H O T A R A S T E :

ART.1. Se aproba Regulamentul cadru pentru organizarea licitatiilor in
vederea inchirierii bunurilor aflate in domeniul public sau privat al comunei
Faraoani, conform anexei nr.1 care face parte integranta din prezenta hotarare.

ART.2. Se aproba Contractul cadru pentru inchirierea bunurilor aflate
in domeniul public sau privat al comunei Faraoani, conform anexei nr.2 care face
parte integranta din prezenta hotarare.



PRESEDINTE DE SEDINTA,
Pascaru Iosif

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR COM.FARAOANI,
Farcas Ana

Nr. 43 din 26.10.2015

Hotararea a fost adoptata cu 10 voturi,,pentru" 10 consilieri prezenti

REGULAMENT CADRU
privind organizarea licitațiilor pentru închirierea bunurilor
proprietate publică sau privată a comunei Faraoani

Art. 1. Închirierea bunurilor proprietate publică sau privată a comunei Faraoani se desfășoară pe baza de licitație publică, organizată în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, ale Legii privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998 cu modificările și completările ulterioare, ale Codului civil, ale Codului de Procedură civilă precum și ale prezentului regulament.

Art. 2. Închirierea se face pe baza unui contract prin care locatorul (titularul dreptului de proprietate sau al dreptului de administrare) transmite locatarului dreptul și obligația de exploatare a unui bun cu respectarea specificului acestuia, în schimbul unei chirii, care se constituie venit la bugetul comunei.

Art. 3. Obiectul închirierii este bunul (mobil sau imobil) ce aparține domeniului public sau privat al comunei, aflat în administrarea Consiliului Local Faraoani.

Art. 4. Poate deveni locatar orice persoană fizică sau juridică, română ori străină, în condițiile legii.

Art. 5. Licitările publice în vederea închirierii bunurilor proprietate publică sau privată a comunei, precum și felul acestora (deschise/cu preselectie, cu ofertă în plic sigilat/cu strigare) se **aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local și se organizează de către administratorii bunurilor.**

Art. 6. Administratorii bunurilor, publică un anunț în presa locală și în presa de circulație națională, care va fi făcut public și prin intermediul altor mijloace de comunicare cu cel puțin 20 zile înainte de data limită stabilită pentru desfășurarea licitației de închiriere. Anunțul va cuprinde informații cu privire la obiectul închirierii, data, ora și locul desfășurării ei.

Art. 7. Anunțul de licitație trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a. Informații privind locatorul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, număr de telefon sau fax sau adresa de e-mail a persoanei de contact, etc.
- b. Informații privind obiectul închirierii, în special descrierea și identificarea bunului ce urmează să fie închiriat.
- c. Informații privind documentația de atribuire, modalitatea prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire.
- d. Denumirea și adresa serviciului / compartimentului de la care se poate obține un exemplar al documentației de atribuire.
- e. Costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire.
- f. Data limită pentru solicitarea clarificărilor.
- g. Data limită de depunere a ofertelor.
- h. Adresa la care trebuie depuse ofertele.
- i. Data și locul de desfășurare a ședinței publice de deschiderea ofertelor.

Art. 8. Caietul de sarcini trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) obiectul închirierii;
- b) activitățile considerate adecvate bunului ce se închiriaza;
- c) graficul desfășurării licitației de închiriere;
- d) durata închirierii;
- e) elemente de preț și termene de plată;
- f) categoriile de bunuri care la expirarea închirierii revin locatorului și locatarului;
- g) răspunderea locatarului pentru neindeplinirea obligațiilor impuse în caietul de sarcini;
- h) cauze de încetare a închirierii, altele decât ajungerea la termen.

Art. 9. Prin **hotărârea consiliului local prin care s-a aprobat închirierea va fi stabilit tariful minim de începere a licitației de închiriere, contravaloarea documentatiei de licitație și a taxei de participare, precum și conținutul documentatiei de licitație de închiriere.**

Art. 10. Valoarea garanției de participare la licitația de închiriere va fi de minim 5% din tariful minim de începere a licitației. În cazul în care un solicitant dorește să participe la licitație pentru mai mult de un bun, va depune fie câte o garanție de minim 5% din valoarea fiecărui bun în parte, fie o singură garanție de minim 5% din valoarea totală a bunurilor pe care dorește să le închirieze.

Art. 11. În cazul în care un ofertant urmează să liciteze pentru mai multe bunuri, va achita taxa de participare la licitație și contravaloarea documentațiilor de licitație pentru fiecare bun în parte.

Art. 12. Garanția de participare la licitația de închiriere se restituie ofertanților care nu au câștigat licitația de închiriere în termen de 5 zile de la data încheierii licitației.

Art. 13. În cazul câștigării licitației de închiriere garanția de participare se majorează la valoarea unei chirii lunare, devenind astfel garanție de bună executie contractuală, care se poate constitui în una din următoarele forme:

- a) scrisoare de garanție bancară valabilă pe toată durata contractului de închiriere;
- b) depozit bancar în contul locatorului;

Art. 14. Începând cu ziua apariției anunțului în presă și efectuarea publicității prin intermediul altor mijloace de comunicare, administratorul bunurilor pune la dispoziția solicitanților, contra cost documentația licitației de închiriere, respectiv:

- a) formularul cererii de participare la licitație;
- b) caietul de sarcini al închirierii;
- c) contractul cadru de închiriere;
- d) planul de amplasare al bunului ce va fi închiriat;
- e) criterii de evaluare;
- f) formularul ofertei financiare și tariful minim pentru începerea licitației;
- g) precizări referitoare la taxa de participare și valoarea garanției de participare la licitația de închiriere.

Art. 15. Cu cel puțin două zile înainte de data de desfășurare a licitației, solicitanții depun la sediul administratorului bunurilor o cerere care va cuprinde:

- a) numele/denumirea solicitantului;
- b) adresa/sediul;
- c) bunul solicitat pentru închiriere;
- d) activități ce urmează a fi desfășurate de către locator;

e) categoria marfurilor (in cazul depozitarii acestora pe spatiul inchiriat) sau tipul bunului supus inchirierii;

f) durata inchirierii (min max)

Art. 16. Ofertele se depun la data si ora stabilita in anuntul de licitatie, in doua plicuri sigilate astfel:

-in primul plic se introduc documentele pentru stabilirea eligibilitatii ofertantului, așa cum sunt solicitate prin caietul de sarcini;

- plicul al doilea va conține oferta financiara, in original. Acest plic se va sigila și se va introduce in primul plic.

Art. 17. Componenta si atributiile comisiei de licitatie se aproba prin dispozitie a Primarului comunei Faraoani. Comisia de licitatie va fi formata din minim 3 membri.

Art. 18. Licitatia de inchiriere se desfasoara la data, locul si ora mentionate in anuntul de licitatie. Orice modificare a acestora, trebuie comunicata celor interesati.

Art. 19. La licitatia de inchiriere pot participa ofertanti in nume propriu sau reprezentantii imputerniciti ai acestora.

Art. 20. La data anuntata pentru inceperea licitatiei de inchiriere, ofertantii prezinta comisiei de licitatie oferta financiara in plic sigilat.

Art. 21. Dacă pana la data anuntata nu a fost depusă cel puțin o ofertă, procedura va fi reluată de la faza publicarii anunțului in presă. Dacă la primul termen al licitației s-a depus o singură ofertă, licitația se amână. Următorul termen al licitației va fi după minim 5 zile de la primul termen. În cazul in care in perioada de amânare nu se mai depun oferte, licitatia va fi adjudecată in favoarea ofertantului in scris de la primul termen al licitației, daca oferta sa este eligibilă.

Art. 22. In urma desfasurarii licitatiei de inchiriere, dupa deschiderea ofertelor financiare, se intocmeste un proces verbal al sedintei de deschidere semnat de membrii comisiei de licitatie si de catre ofertantii sau reprezentantii acestora, prezenti la sedinta de deschidere, precum si o hotarare de atribuire ce se va comunica ofertantilor.

Art. 23. La evaluarea ofertelor se au in vedere in principal urmatoarele criterii de evaluare:

- specificul activitatii prevazute a se desfasura in zona inchiriata;
- ponderea investitiei straine in totalul investitiei (daca este cazul);
- numarul locurilor de munca nou-create (daca este cazul);
- situatia financiara in cazul persoanelor juridice;
- oferta financiara;
- alte criterii specifice.

Art. 24. Contestatiile ofertantilor declarati necastigatori se depun in termen de 24 ore de la data comunicarii hotararii de adjudecare a licitatiei de inchiriere la sediul administratorului bunurilor.

Art. 25. Comisia de licitatie analizeaza contestațiile in termen de 48 ore de la data primirii acestora si raspunde in scris contestatarilor.

Art. 26. Dupa finalizarea acestei proceduri comisia de licitatie va intocmi un proces verbal de validare a licitației prin care vor fi invitați ofertanții câștigători la semnarea contractului.

Art. 27. Contractul de închiriere se semneaza dupa 5 zile de la data validarii licitatiei de închiriere, dar nu mai târziu de 10 zile. In cazul nesemnării contractului de închiriere din vina

exclusiva a ofertantului desemnat câștigător, administratorul bunurilor are dreptul să negocieze cu ofertantul clasat pe locul următor sau să reia procedura.

Plata chiriei, rezultată în urma licitației, se va achita de către adjudecator lunar, numerar la casieria instituției sau cu ordin de plată.

Art. 28. Contractul cadru de închiriere va cuprinde următoarele capitole:

- a. Capitolul I – Partile contractului
- b. Capitolul II – Obiectul contractului
- c. Capitolul III – Durata închirierii
- d. Capitolul IV – Valoarea chiriei
- e. Capitolul V- Condiții și termene de plată
- f. Capitolul VI – Garanții
- g. Capitolul VII – Drepturile și obligațiile părților
- h. Capitolul VIII – Incetarea contractului
- i. Capitolul IX – Forța majoră
- j. Capitolul X – Litigii
- k. Capitolul XI – Rezilierea / incetarea contractului
- l. Capitolul XII – Alte termene și condiții

Art. 29. În situația în care câștigătorul licitației de închiriere este o persoană fizică aceasta se poate asocia/constitui ca și persoană juridică, în condițiile legii, în termen de 3 până la 30 de zile de la adjudecarea licitației, în funcție de durata închirierii.

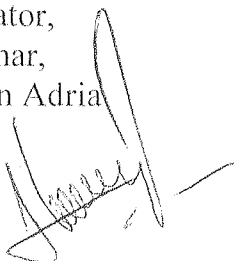
Art. 30. În situația în care câștigătorul licitației de închiriere este o persoană juridică străină, care nu este membru U.E. și nu aparține Spațiului Economic European, aceasta poate să deschidă o filială sau o sucursală, ori un alt sediu secundar pe teritoriul României, în condițiile legii în termen de 3 până la 30 de zile de la adjudecarea licitației, în funcție de durata închirierii.

Art. 31. După semnarea contractului de închiriere locatarul este obligat ca în termen de 5 zile de la data semnării contractului să depună garanția de bună execuție contractuală, stabilită potrivit art. 10 din prezentul Regulament.

Art. 32. În litigiile privitoare la dreptul de închiriere, în instanță, titularul acestui drept va sta în nume propriu. În litigiile referitoare la dreptul de proprietate asupra bunului, titularul dreptului de închiriere are obligația să arate instanței cine este titularul dreptului de proprietate, potrivit prevederilor Codului de procedură civilă. Titularul dreptului de închiriere răspunde, în condițiile legii, pentru prejudiciile cauzate ca urmare a neindeplinirii acestei obligații. Neindeplinirea acestei obligații poate atrage revocarea dreptului de închiriere.

Art. 33. În litigiile prevăzute mai sus, comuna este reprezentată de Primarul Comunei Faraoani. Acesta poate desemna o persoană care să reprezinte interesele comunei în instanță.

Initiator,
Primar,
Solomon Adria



Anexa nr.2 la hotararea nr. 43/26.10.2015

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. U.A.T. COMUNA FARAOANI, cu sediul în comuna Faraoani, județul Bacău, cod fiscal 4278116, cont IBAN _____, deschis la Trezoreria Bacau, reprezentată prin Solomon Adrian, primar, în calitate de LOCATOR,

și
2. _____ cu sediul în _____, telefon _____, fax _____, e-mail _____, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J / _____ / _____, CUI _____, titulară a contului numărul _____, deschis la Banca _____, reprezentată de domnul/doamna _____, având funcția de _____, în calitate de LOCATAR.

În temeiul art. 1777 -1799 din Cod civil, Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare a intervenit prezentul contract de închiriere, H.C.L. nr. _____ din _____.

I. ACTELE CONTRACTULUI

Constituie anexe la prezentul contract următoarele documente :

- planul de situație;
- procesul verbal de predare-primire nr. _____ din _____;
- Hotararea Consiliului Local Faraoani nr. _____ din _____;
- Procesul- verbal de licitație nr. _____ din _____.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului îl constituie închirierea bunului _____, situat în _____.

Art.2. Bunul ce urmează a fi închiriat se află în administrarea Primăriei Comunei Faraoani.

Art.3. Bunul ce urmează a fi închiriat este identificat în Planul de situație, ce va face parte integrantă din contract.

Art.4. Bunul închiriat va fi folosit de catre locatar pentru desfășurarea activităților prevăzute în caietul de sarcini.

Art.5. Locatorul predă locatarului bunul închiriat la data semnării contractului de închiriere. Predarea-primirea bunului închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare-primire care va fi încheiat de părțile contractante la data predării procesului - verbal de predare - primire va fi datat, semnat și ștampilat de ambele părți contractante.

III. DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.6. Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de _____ ani, cu începere de la data semnării acestuia.

Art.7. Prezentul contract de închiriere poate înceta înainte de data sus menționată numai prin acordul ambelor părți.

IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII

Art.8. Prețul închirierii, respectiv chiria este de ____ lei/lună.

Art.9. Locatarul va plăti chiria începând cu data semnării contractului.

Art.10. Chiria va fi modificată în situația în care, prin Hotărâri ale Consiliului Local Faraoani vor interveni modificări ale prețurilor de închiriere. Modificarea prețului chiriei va face obiectul unui act adițional încheiat între părțile contractante.

V. MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art.11. Plata chiriei se face lunar, cel mai târziu până la expirarea lunii pentru care se face plata.

Art.12. Plata chiriei se va face prin ordin de plată sau numerar la casieria administratorului bunului prin conturile:

din contul locatarului numărul _____ deschis la _____ în contul locatorului numărul _____ deschis la _____.

Art.13. Neplata chiriei sau executarea cu o întârziere mai mare de 60 de zile a acestei obligații autorizează locatorul să rezilieze de plin drept (fără notificare prealabilă) prezentul contract.

Art.14. Locatorul va vira cota de ____% în termen de 5 zile de la data încasării acesteia, în contul U.A.T. comuna Faraoani nr. _____ deschis la *Trezoreria mun. Bacau.*

Art.15. În cazul în care locatarul nu plătește la termenul scadent, va suporta penalități de întârziere de 0,1 % pe zi, calculate la suma datorată.

Art. 16. Totalul penalităților pentru întârziere poate depăși cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

VII. OBLIGAȚIILE PARTILOR

Art.17. Obligațiile locatorului:

- a) să predea bunul cu toate accesoriile sale în starea corespunzătoare folosinței pentru care a fost închiriat și să-l întrețină în această stare tot timpul cât durează închirierea;
- b) să execute toate lucrările de reparații care nu sunt în sarcina locatarului;
- c) să asigure folosința bunului închiriat în tot timpul contractului, garantând pe locatar contra pierderii totale sau parțiale a bunului, contra viciilor bunului ori contra tulburării folosinței bunului;
- d) locatorul va efectua pe cheltuiala sa și reparațiile determinate de vreun caz de forță majoră.

Art.18. Locatorul va putea să controleze periodic, respectiv în prima zi lucrătoare a fiecărei luni dacă bunul este folosit conform scopului pentru care a fost încheiat contractul de închiriere. Acest control se va exercita fără a stânjeni activitatea locatarului.

Art.19. Obligațiile locatarului

- a) să folosească bunul închiriat după destinația care rezultă din contract;
- b) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații ce-i revin;
- c) să plătească chiria la termenele fixate prin contract;
- d) la sfârșitul contractului să restituie bunul închiriat în starea în care l-a primit, fiind considerat ca l-a primit în stare bună;
- e) se obligă ca pe toată durata închirierii, să păstreze în bune condiții bunul închiriat, precum și accesoriile acestuia, să nu îl degradeze sau deterioreze;

- f) să asigure paza bunului închiriat;
- g) pe toată durata închirierii, să suporte toate cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat;
- h) să efectueze pe cheltuiala sa lucrările de întreținere și reparații normale ale bunului închiriat pentru a-l menține în starea în care l-a primit la momentul încheierii contractului;

i) să efectueze pe cheltuiala sa lucrările de reparații capitale ale bunului închiriat care sunt determinate de culpa sa.

Art.20. Locatarul va răspunde de distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat care s-ar datora cuplei sale.

Art.21. Locatarul îi va permite locatorului să controleze modul cum este folosit bunul închiriat și starea acestuia la termenul stabilit în contract.

Art.22. Locatarul îl va înștiința imediat pe locator despre orice acțiune a unei terțe persoane care-și tulbură folosința.

Art.23. Locatarul nu va face nici o modificare a bunului închiriat decât cu acordul scris al locatorului.

Art.24. Locatarul nu poate subînchiria, în tot sau în parte, bunul prevăzut în art. 1 din prezentul contract.

VIII. INCETAREA CONTRACTULUI

Art.25. Contractul de închiriere încetează la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat.

Art.26. Contractul de închiriere poate înceta prin acordul părților și înainte de expirarea perioadei pentru care a fost încheiat. Partea care solicită încetarea contractului are obligația de a anunța cealaltă parte cu cel puțin 15 zile înainte.

IX. FORȚA MAJORĂ

Art.27. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

Art.28. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

Art.29. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

Art.30. Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

Art.31. Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

X. LITIGII

Art.32. Eventualele litigii care s-ar putea ivi în legătură cu acest contract vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar dacă părțile nu cad de acord, vor fi soluționate de instanțele de judecată competente.

XI. REZILIEREA / INCETAREA CONTRACTULUI

Art.33. Contractul se considera reziliat de plin drept, fără a fi necesară notificarea sau punerea în întârziere, în situația în care locatarul nu achită chiria în termen de 60 de zile de la data scadentei

XII. ALTE TERMENE ȘI CONDIȚII

Art.34. Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în acest contract, partea în culpă datorează celeilalte părți daune.

Art.35. Pentru neîndeplinirea de către locator a obligațiilor care îi revin în baza prezentului contract, locatarul va putea fie să plătească locatorului chiria diminuată proporțional cu prejudiciul care i s-a produs, fie să desființeze contractul.

Art.36. Dacă locatarul nu își îndeplinește obligațiile pe care și le-a asumat în contract, va plăti locatorului daune corespunzătoare prejudiciului produs.

Art.37. Contractul se va desființa și locatarul va plăti daunele corespunzătoare dacă prejudiciul pe care l-a produs locatorului este atât de grav încât continuarea contractului nu se mai justifică.

Prezentul contract a fost încheiat în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare în parte.

INITIATOR,
SOLOMON ADRIAN

