

HOTĂRÂREA

privind închirierea prin licitație publică a terenului situat în orașul Deta, str. Calea Opațiței, înscris în CF nr. 402766, cu nr. top. NGL 606, în suprafață de 3.582 m², în vederea construirii de mici unități productive și de depozitare, nepoluante.

Consiliul local al orașului Deta, Județul Timiș ;

Având în vedere raportul nr. 1.306/2020 al Serviciului Urbanism, amenajarea teritoriului autorizarea executării lucrărilor și administrarea patrimoniului al Primăriei orașului Deta prin care se propune închirierea prin licitație publică a terenului situat în orașul Deta, str. Calea Opațiței, înscris în CF nr. 402766, cu nr. top. NGL 606, în suprafață de 3.582 m², aflat în proprietatea privată a orașului în vederea construirii de mici unități productive și de depozitare, nepoluante, referatul de aprobare al Primarului orașului Deta și avizele Comisiei Urbanism și Comisiei Economice;

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) litera "c", alin. (6) litera „b” și art. art. 333, art. 362 alin (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ ;

În temeiul art. 139 și art. 196, alin. (1), litera „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ ;

HOTĂRÂRE:

Art.1. Se aprobă închirierea prin licitație publică a terenului situat în orașul Deta, str. Calea Opațiței, înscris în CF nr.402766, cu nr. top. NGL 606, în suprafață de 3.582 m², aflat în proprietatea privată a orașului în vederea construirii de mici unități productive și de depozitare, nepoluante.

Art.2. Se aprobă Documentația de atribuire, alcătuită din:

- Caietul de sarcini - *Anexa nr.1* - care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Fișa de date a procedurii - *Anexa nr.2*, care face parte integrantă din prezenta hotărâre
- Proiectul de Contract de închiriere - *Anexa nr.3*, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă constituirea prin dispoziția primarului a comisiei de licitație publică și a comisiei de soluționare a contestațiilor.

Art.4. Se desemnează din partea consiliului local, ca membru în Comisia de licitație, d-na/dl. _____, supleant d-na/dl. _____.

Art.5. Se desemnează din partea consiliului local, ca membru în Comisia de soluționare a contestațiilor, d-na/dl. _____, supleant d-na/dl. _____.

Art.6. Primarul Orașului Deta va asigura executarea prezentei hotărâri prin compartimentele de specialitate din cadrul aparatului de specialitate, fiind împuternicit să semneze contractul de închiriere.

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică :

- Instituției Prefectului - Județul Timiș;
- Primarului orașului Deta ;
- Serviciului Urbanism, amenajarea teritoriului autorizarea executării lucrărilor și administrarea patrimoniului al Primăriei orașului Deta;
- Serviciului Buget, contabilitate, finanțe, impozite și taxe al Primăriei orașului Deta;
- Locuitorilor orașului, prin afișare la avizier și publicarea pe site-ul www.detatm.ro.

INIȚIATOR,
Primarul Orașului Deta.



REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a terenului situat în orașul Deta, str. Calea Opației, înscris în CF nr. 402766, cu nr. top. NGL 606, în suprafață de 3.582 m², în vederea construirii de mici unități productive și de depozitare, nepoluante.

Având în vedere că terenul situat în orașul Deta, str. Calea Opației, înscris în C.F. nr. 402766, nr. top. NGL 606, trebuie pus în valoare prin modalitățile prevăzute de legislația în vigoare, astfel acesta necesitând a fi scos la licitație publică în vederea închirierii pentru construirea de mici unități productive și de depozitare, nepoluante ;

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) litera "c", alin. (6) litera „b” și art. art. 333, art. 362 alin (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, am inițiat proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a terenului situat în orașul Deta, str. Calea Opației, înscris în CF nr. 402766, cu nr. top. NGL 606, în suprafață de 3.582 m², în vederea construirii de mici unități productive și de depozitare nepoluante, proiect pe care îl propun spre adoptare consiliului local.

P R I M A R,
Ec.Roman Petru.

NR.1306 din 14.02.2020

PRIMAR,
ROMAN PETRU

RAPORT DE SPECIALITATE
privind închirierea prin licitație publică a terenului din Deta, situat în Calea Opației în vederea construirii de mici unități productive și de depozitare, nepoluante

Terenul sunt proprietatea privată a orașului Deta destinate **construirii de mici unități productive și de depozitare, nepoluante**

În aplicarea dispozițiilor OUG nr.57/2019, *privind Codul administrativ*, consiliul local hotărăște ca bunurile proprietate privată a statului sau au unităților administrativ-teritoriale să fie date în administrare, concesiune, ori să fie închiriate.

- se admit mici unitati productive manufacturiere si de depozitare mic-gros legate de functionarea zonei centrale.

- se admit cladiri cu functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului si mezaninului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii accesibile locuitorilor si turistilor - comert, expozitii, restaurant, recreere, servicii personale si colective etc.; se admit la parterul cladirilor functiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu conditia ca acestea sa nu reprezinte mai mult de 30% din frontul strazilor si sa nu se grupeze mai mult de doua astfel de cladiri

- **utilizări interzise** activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; constructii provizorii de orice natura; depozitare en-gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice; depozitari de materiale re folosibile; statii de întretinere auto; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;; locuinte individuale sau colective.

- amplasarea clădirilor

retragerile vor fi de minim- 6,00 metri față de aliniament; cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumătate din înaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 5.00 metri; cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înaltimea la cornisa a celei mai înalte dintre el; este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultati de deplasare.

Terenul propus spre închiriere nu a fost revendicat în baza Legii nr.10/2001, a Legii nr.247/2005, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu.

Închirierea bunurilor proprietate privată a orașului Deta se face prin licitație publică , organizată în conformitate cu prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Principiile care stau la baza încheierii contractelor de închiriere sunt:

a) transparența, respectiv punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere;

- b) tratamentul egal pentru toți participanții la licitație, astfel încât criteriile de atribuire a contractului de închiriere să se aplice într-o manieră nediscriminatorie;
- c) proporționalitatea, respectiv ca orice măsură cerută de către autoritatea publică să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de închiriere, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) libera concurență, respectiv asigurarea condițiilor pentru ca orice participant să aibă dreptul de a deveni locatar în condițiile legii.

Oportunitatea închirierii acestui teren este motivată din punct de vedere juridic, economic, financiar, social.

Terenul este compatibil zonei în care este situat, în vederea **construirii de mici unități productive și de depozitare, nepoluante** iar închirierea acestuia determină o sursă de venituri pentru bugetul local, prin stabilirea unei chirii, adjucecată prin licitație publică, totodată viitorul locatar va genera venituri prin plata impozitelor și taxelor locale.

Fata de precizările de mai sus,

în conformitate cu prevederile

- art.333-art.348 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ

în temeiul dispozițiilor

- art.196 alin (1), lit.”a”) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ

propunem Consiliului Local al orașului Deta, următoarele:

1. Aprobarea închirierii **prin licitație publică a terenului din Deta, situat în Calea Opațiței în vederea construirii de mici unități productive și de depozitare, nepoluante, înscris în în CF nr.402766 cu nr.top.NGL 606 în suprafață de 3582 mp.**
2. Aprobarea documentației de atribuire compusă din:
 - a) **Caietul de sarcini-Anexa nr.1;**
 - b) **Fișa de date a procedurii-Anexa nr.2;**
 - c) **Proiectului de contract de închiriere-Anexa nr.3;**
3. Aprobarea constituirii prin dispoziția primarului, a **Comisiei de licitație publică și a Comisiei de soluționare a contestațiilor;**
4. Desemnarea unui reprezentant al Consiliului Local, **ca membru în Comisia de licitație.**
5. Desemnarea unui reprezentant al Consiliului Local, **ca membru în Comisia de soluționare a contestațiilor.**

Serviciul buget contabilitate,

Serviciul urbanism,

ORAȘUL DETA

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a terenului din Deta, situat în Calea Opațiței în vederea construirii de mici unități productive și de depozitare, nepoluante

1. Informații generale privind obiectul închirierii

1.1. Descrierea și identificarea terenului care urmează să fie închiriat

Prezentul caiet de sarcini își propune să ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitatea și procedura de închiriere prin licitație publică a terenului din Deta, situat în Calea Opațiței în vederea construirii de mici unități productive și de depozitare, nepoluante, teren înscris în CF nr.402766 cu nr.top.NGL 606 în suprafață de 3582 mp.

Terenurile care face obiectul închirierii prezintă următoarele utilități și dotări, după cum urmează:

a. **Rețea de apă și canalizare menajeră** există în zonă.

b. **Rețea de incendiu**. Sunt montați hidranți de incendiu pe rețea.

c. **Rețea electrică**. în zonă cu posibilitatea de racordare. Contorul de măsurare a consumului se va monta de către SC Electrica SA numai după plata taxei de putere de către viitorul locatar.

d. **Rețea de gaz** în zonă cu posibilitatea de racordare. Contorul de măsurare a consumului se va monta de către SC DISDRIGAZ GRID SA numai după plata taxei de putere, de către viitorul locatar.

1.2. Destinația terenului ce face obiectul închirierii

Terenul este proprietatea privată a orașului Deta destinat construirii. Pe aceste teren se pot construi conform unor soluții urbanistice propuse prin PUG Deta - **mici unități productive și de depozitare, nepoluante**.

- se admit mici unitati productive manufacturiere si de depozitare mic-gros legate de functionarea zonei centrale.

- se admit cladiri cu functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului si mezaninului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii accesibile locuitorilor si turistilor - comert, expozitii, restaurant, recreere, servicii personale si colective etc.;se admit la parterul cladirilor functiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu conditia ca acestea sa nu reprezinte mai mult de 30% din frontul strazilor si sa nu se grupeze mai mult de doua astfel de cladiri

- **utilizări interzise** activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; constructii provizorii de orice natura; depozitare en-gros;depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice; depozitari de materiale refolosibile; statii de întretinere auto; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari

de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;; locuinte individuale sau colective.

- amplasarea clădirilor

retragerile vor fi de minim- 6,00 metri față de aliniament; cladirile se vor refraga fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din înaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 5.00 metri;. cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înaltimea la cornisa a celei mai înalte dintre el;. este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultati de deplasare.

-se va clarifica situatia liniilor LEA de 20 KV care traverseaza terenul in planul PUG si se vor respecta restrictiile impuse de existenta acestora in cazul in care se dovedeste ca nu au fost mutate de pe parcelă.

-stationarea autovehiculelor se admite numai in locurile special amenajate în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice, înaltimea maxima admisibila = P+2E (12.00 m);

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei, de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla în relatii de covizibilitate si de tipul de functiune a cladirii;

- cladirea va fi racordată la retelele tehnico-edilitare publice existente în zonă; apă, canal, electrice, telefonie optica, gaz. **Împrejmuirea spre strada va fi transparentă, va avea înaltimea de 1,70 metri , va avea un soclu opac de circa 0.60 metri si vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietati vor fi opace si vor avea înaltimea de 2,10 metri;** marcarea limitei proprietatii în cazul parterelor cu functiuni accesibile publicului se poate face prin pavaie decorative, parapete, jardiniere etc

Se vor respecta prevederile codului civil referitor la cladiri.

Se vor detalia prin proiect tehnic verificat de un expert tehnic abilitat proiectele noilor instalatii, alimentare cu apa si modul de evacuare al apelor uzate.

POT max. 50% CUT max 1,5..

Terenul supus închirierii pe durata existentei construcțiilor, este situat în partea de est a orașului Deta cu acces din str.Calea Opației.

Loturile au fost împărțite conform P.U.Z. **“ANSAMBLU DE LOCUINTE ZONA TERMAL DETA”**, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Deta.

Suprafața terenului închiriat este de 3.582 mp. După licitație adjudecătorul va încheia cu Orașul Deta contractul de închiriere în termen de 20 de zile de la data adjudecării și va solicita emiterea autorizației de construire în conformitate cu Legea nr.50/1991 cu modificările si completările ulterioare și va începe construcția în termen de cel mult 1 an de la data obținerii actului de închiriere al terenului.

Locatarul va realiza lucrările obiectivului de investiție pe terenul concesionat, respectiv **mici unități productive și de depozitare, nepoluante.**, conform Planului de Urbanism General al Orașului Deta și a Regulamentului de urbanism aprobat.

1.3. Condițiile de exploatare a închirierii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de locator privind exploatarea eficace a spațiului ce face obiectul închirierii

Inițiativa închirierii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim atât din punct de vedere al locatorului, Consiliul Local Deta, cât și al locatarului.

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social si de mediu care justifică închirierea terenului, sunt:

- existenta unui PUG aprobat în zonă în care terenul este destinat în vederea construirii de **mici unități productive și de depozitare, nepoluante.**

-atragerea la bugetul orașului Deta de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform chiriei lunare prevăzute în contractul de închiriere și a sumelor ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe clădire;

-creșterea valorii financiare colectate la bugetul local prin taxe si impozite;

Terenul ce urmează a fi închiriat va fi utilizat de către locatar (chirias) pe toată durata contractului în condițiile prevăzute în acesta.

2. Conditii generale ale închirierii

2.1. Terenul predat locatarului (chiriaşului) potrivit prevederilor contractului de închiriere, va fi utilizat de către acesta, în mod direct, pe riscul şi pe răspunderea sa, respectând legislaţia de protecţia mediului, pe toată perioada derulării contractului.

2.2. Locatarul (chiriaşul) nu are dreptul să schimbe destinaţia terenului pe toata durata închirierii. Desfăşurarea de către locatar a altor activităţi decât cele menţionate prin contract, fără acordul scris al locatarului/proprietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat de drept.

Cheltuielile privind amenajarea terenului în vederea construirii de **mici unităţi productive şi de depozitare, nepoluante** vor fi suportate în totalitate de locatar..

Locatarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea tuturor reglementărilor în vigoare cu privire la securitatea şi sănătatea în muncă, şi apărarea împotriva incendiilor.

Responsabilităţile de mediu revin în exclusivitate locatarului, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de închiriere.

Locatarul are obligaţia de a deţine, pe cheltuiala sa, toate acordurile şi avizele impuse de legislaţia mediului.

2.3. Terenul închiriat va fi folosit în regim de continuitate şi permanenţă, pentru scopul în care a fost închiriat.

2.4. Terenul ce face obiectul închirierii nu va putea fi subînchiriat, concesionat sau dat în folosinţă/administrare altei persoane.

2.5. Contractul de închiriere se încheie pe o perioadă de **25 ani**. Durata contractului poate fi prelungită cu acordul părţilor, în condiţiile existente la acea dată, cu posibilitatea renegocierii clauzelor contractuale, după caz, dacă sunt întrunite cumulativ, următoarele condiţii :

- a) locatarul a achitat chiria la termenele convenite;
- b) locatarul a respectat, fără excepţii, toate celelalte clauze contractuale;
- c) locatarul nu este înregistrat cu debite la bugetul local.
- d) bunul concesionat se preia pe bază de proces verbal de predare primire.
- e) după edificarea construcţiei şi intabularea obiectivului de investiţii în cartea funciară chiriaşul poate solicita cumpărarea terenului închiriat.

2.6. Preţul minim al chiriei, RESPECTIV DE PORNIRE AL LICITATIEI ÎNCHIRIERII UNEI PARCELE DE TEREN IN ZONA TERMAL CONFORM H.C.L.Nr. 69/20.12.2016 ESTE DE:

3,81 lei/mp./an

Preţul chiriei este lunar şi va fi modificat prin HCL.

Plata chiriei se suportă de către locatar şi se achită în numerar la casieria Primăriei oraşului, sau în contul RO74TREZ62421A300530XXXX, Trezoreria Deta.

Plata lunară a chiriei se achită începând cu data predării terenului pe bază de proces-verbal de predare- primire, până la finele lunii în curs. Refuzul locatarului de a constitui garanţia de bună execuţie în termen de 5 zile de la încheierea contractului sau de a prelua imobilul în termen de 30 de zile de la constituirea garanţiei echivalează cu renunţarea la contract, putându-se percepe, în acest caz, daune-interese.

În cazul nerespectării acestui termen se vor percepe penalităţi de întârziere în cuantumul stabilit prin contract.

Neplata la termen a chiriei atrage o majorare de întârziere de 1% pe lună sau fracțiune de lună asupra sumei datorate.

În caz de neplată, executarea silită se va face conform prevederilor legale în vigoare, iar locatarul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și majorările de întârziere și cheltuielile de judecată.

2.7. A Taxa de participare este obligatorie și se constituie *prin depunerea la casieria locatorului a unei sume în numerar.*

Valoarea taxei de participare la licitația de închiriere **este de 150 lei și nu se restituie.**

Garanția de participare este în cuantum de 100 lei și nu se restituie:

-în situația în care ofertantul își retrage oferta înainte de începerea licitației și pe parcursul derulării ei, în oricare din faze.

-nu se prezintă la încheierea contractului în termenul prevăzut.

Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător poate fi reținută de locator ca parte a garanției de bună execuție a contractului.

B. Garanția de bună execuție contractuală se constituie de locator în scopul asigurării locatorului de îndeplinirea corespunzătoare a contractului.

Garanția de bună execuție este obligatorie și se constituie prin *virament bancar, depunere de numerar sau printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară ori o societate de asigurări, la data semnării contractului de închiriere*, care devine anexă la contract.

Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a doua chirii.

Garanția de bună execuție se reține:

-oricând pe durata contractului de închiriere, *în limita prejudiciului creat*, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește din culpa sa obligațiile asumate prin contract.

Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună execuție, locatorul are obligația de a notifica pretenția atât locatarului, cât și emitentului instrumentului de garantare, precizând obligațiile care nu au fost respectate și modul de calcul al prejudiciului. Locatorul este obligat să întregască garanția.

Date pentru constituirea taxei de participare, garanției de participare și a garanției de bună execuție prin ordin de plată:

-CUI 2503378

-Cont trezorerie : RO03TREZ62421180250XXXXX, deschis la Trezoreria Deta.

2.8. Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului pentru care a fost închiriat terenul, se va realiza numai cu aprobarea locatorului și în baza unei Autorizații de Construire însoțită de toate avizele cerute de lege (Ex. Certificat de urbanism, Acord de mediu, Avize de racordare, Aviz PSI, Acord ROMTELECOM, etc), după caz.

Locatarul (Chiriașul) este obligat:

- să ia, pe tot parcursul închirierii, toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului;

- să achite taxele și impozitele locale aferente.

3. Conditii de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Participantul la procedura de închiriere va avea în vedere la întocmirea ofertei, următoarele:

1) Nivelul chiriei lunare în lei – care constituie bază de pornire la licitația publică;

Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor vor fi detaliate în fișa de date a procedurii.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, și este valabilă 90 de zile.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație **au fost depuse cel puțin două oferte valabile.**

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație **nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile,** locatorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute de lege.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în **care a fost depusă cel puțin o oferta valabilă.**

4. Clauze referitoare la încetarea contractului de locațiune (închiriere)

Contractul de locațiune încetează în următoarele situații:

✓ La expirarea termenului stabilit de părți

1.1. contractul de locațiune încheiat pe durată determinată constituie în condițiile legii *titlu executoriu* la expirarea termenului.

1.2. dacă după împlinirea termenului stabilit, locatarul continuă să dețină bunul și să își îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi, inclusiv în privința garanțiilor; locațiunea se consideră reînnoită prin *tacita relocațiune*.

✓ Rezilierea pentru neexecutare de obligații

2.1. când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, potrivit legii; neexecutarea trebuie să privească obligațiile principale care să aducă vătămări ceilalte părți;

✓ Imposibilitatea folosirii bunului

3.1. dacă bunul este distrus în întregime (pieirea totală a bunului) sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației sale, locațiunea încetează de drept;

-contractul de locațiune încetează indiferent dacă pieirea lucrului este fortuită sau culpabilă; dacă există culpă, partea vinovată va fi obligată la daune-interese;

3.2. dacă pieirea lucrului este numai parțială sau posibilitatea folosirii lui există în parte, rezilierea este judiciară. În acest caz, locatarul poate solicita în justiție fie o scădere de preț, corespunzătoare pieirii lucrului, fie, dacă partea pierită de lucru este atât de însemnată încât fără acea parte locatarul n-ar fi încheiat contractul, *rezilierea contractului*.

✓ Desființarea titlului locatorului

4.1. desființarea titlului locatorului se poate realiza în multiple modalități :constatarea nulității, anulare, rezoluțiune, etc.

4.2. excepție: locațiunea va continua să producă efecte și după desființarea titlului locatorului pe o durată stipulată de părți, fără a se depăși un an de la data desființării titlului locatorului, însă numai dacă locatarul a fost de bună- credință la încheierea locațiunii.

✓ Înstrăinarea lucrului închiriat

5.1. pentru a obține încetarea contractului de locațiune, cumpărătorul trebuie să aducă la cunoștința locatarului vânzarea intervenită, iar locațiunea va înceta la expirarea unui termen de două ori mai mare decât termenul de precaviz prevăzut la denunțarea unilaterală;

✓ **Moartea locatarului**

6.1. în cazul locațiunii cu durată determinată, moștenitorii locatarului pot denunța contractul în termenul de 60 de zile de la data la care au luat la cunoștință de moartea locatarului și existența locațiunii.

✓ **Denunțarea unilaterală de către locator**

Această modalitate de încetare a contractului are loc fără culpa locatarului, ea fiind impusă de cauze obiective, care fac necesară o mai bună administrare a domeniului privat, atunci când interesul privat o cere.

✓ La încetarea din orice cauză a contractului de locațiune, bunul care a făcut obiectul contractului va fi returnat locatorului liber de sarcini.

5. Reguli privind conflictul de interese

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire locatorul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natura să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale. Nerespectarea prevederilor alin. (1) se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natura să defavorizeze concurența.

Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

- a) soț/soție, ruda sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoana fizică;
- b) soț/soție, ruda sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;
- c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;
- d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

Membrii Comisiei de evaluare au obligația de a semna pe propria răspundere o declarație de confidențialitate și imparțialitate și prin care confirmă că nu se află într-o situație care implică existența unui conflict de interese.

Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de locațiune (închiriere).
Transmiterea dreptului de închiriere operează din momentul predării imobilului.

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

privind închirierea prin licitație publică a terenului din Deta, situat în Calea Opațiței în vederea construirii de mici unități productive și de depozitare, nepoluante

Capitolul I.

INFORMAȚII GENERALE PRIVIND LOCATORUL

Orașul Deta, cu sediul în Deta, str.Victoriei, nr. 32, reprezentat prin primar, Roman Petru, cod fiscal 2503378, tel. 0256390466, fax 0256390511. Persoane de contact: viceprimar Mateescu Adina și Serviciul urbanism reprezentat prin sing.Beleşescu Dorina și Tarko Olivera.

Capitolul II.

INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Contractul de închiriere se va atribui prin aplicarea procedurii licitației în conformitate cu prevederile:

- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Principiile de bază pentru atribuirea contractului de închiriere sunt: transparența, nediscriminarea, tratamentul egal, proporționalitatea și libera concurență.

II.1. Procedura licitației deschise

Anunțul de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

Publicarea acestuia se va face cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Ofertanții trebuie să fie persoane fizice sau juridice

Anunțul de licitație va trebui să conțină:

- a). Informații generale privind locatorul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b). Obiectul închirierii și destinația;
- c). Informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d). Data până la care se depun ofertele și adresa;
- e). Data, ora și locul de deschidere a ofertelor;
- f). Instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- g). Data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

Locatorul va asigura obținerea documentației de atribuire de către orice persoană interesată care înaintează o solicitare în acest sens, iar punerea la dispoziție a unui exemplar din această

documentație se va face pe suport de hârtie într-un termen care să nu depășească 4 zile lucrătoare de la înregistrarea cererii.

Persoana interesată are obligația de a depune diligentele necesare, astfel încât respectarea de către locator a perioadei prevăzute de lege să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire, iar locatorul va răspunde la acestea, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Locatorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

În situația în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel locatorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la aliniatul anterior, acesta din urmă are 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-limita de depunere a ofertelor.

Capitolul III.

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile fișei de date a procedurii. Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul primăriei orașului Deta, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de locator, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

1. PLICUL EXTERIOR

Pe plicul exterior se va indica obiectul contractului pentru care se depune oferta și Precizarea « A nu se deschide înaintea ședinței de deschidere a ofertelor, data _____, ora _____ ».

Plicul exterior va trebui să conțină:

- o fișă cu informații privind ofertantul; (*Formular nr.1*)
- o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (*Formular nr.2*)
- acte doveditoare privind calitatea și capacitatea ofertantului (**documente de calificare**):
 - Declarație pe propria răspundere nr.1;
 - Declarație pe propria răspundere nr.2;
 - Statutul societății (pentru persoane juridice) – copie;
 - Certificatul de înregistrare emis de Oficiul Registrului Comerțului (pentru persoane juridice) – copie;
 - actul de identitate (pentru persoane fizice) - copie
 - Certificat fiscal privind taxele și impozitele locale, care să ateste că ofertantul nu are obligații fiscale față de bugetul local al orașului Deta – original sau copie certificată;
 - Certificatul de atestare fiscală care să ateste că ofertantul nu are obligații exigibile de plată față de bugetul consolidat al statului – original sau copie certificată;
 - Certificat constatator ORC (pentru persoane juridice) - copie;
 - acte doveditoare ale achitării taxelor privind participarea la licitație (cv caiet sarcini, taxa de participare, garanția de participare);

2. PLICUL INTERIOR

Pe plicul interior, se înscriu numele sau denumirea ofertantului și domiciliul sau sediul acestuia, după caz.

Plicul interior conține oferta propriu-zisă, astfel:

- Chiria ofertată(*Formular nr.4*)

Documentele de calificare au ca scop demonstrarea potențialului financiar al fiecărui participant la procedura de licitație, potențial care trebuie să reflecte posibilitatea concretă a acestuia de a îndeplini contractul și de a rezolva eventualele dificultăți legate de îndeplinirea acestuia.

Locatorul are dreptul de a aplica în cadrul procedurii de licitație, numai criteriile de calificare și selecție referitoare la :

- **motive de excludere a ofertantului**
- **capacitatea ofertantului**

1.) Locatorul, orașul Deta, **exclude** din procedura de licitație publică, orice ofertant cu privire la care a stabilit, în urma analizei și documentelor prezentate, sau a luat cunoștință în orice alt mod că a fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru faptele sancționate de legile fiscale, contabile, vamale și de cele care privesc disciplina financiară.

Se va depune **o declarație pe proprie răspundere Nr.1** în acest sens.

2.) Locatorul **exclude** din procedura de licitație orice ofertant care se află în oricare dintre următoarele situații:

a) se află în procedura insolvenței, faliment sau în lichidare, în supraveghere judiciară sau în încetarea activității;

b) a comis o abatere profesională gravă care îi pune în discuție integritatea, iar locatorul poate demonstra acest lucru prin orice mijloc de probă adecvat, cum ar fi o decizie a unei instanțe judecătorești sau a unei autorități administrative;

c) se află într-o situație de conflict de interese în cadrul sau în legătură cu procedura în cauză, iar această situație nu poate fi remediată în mod efectiv prin alte măsuri mai puțin severe;

d) participarea anterioară a ofertantului la pregătirea procedurii de atribuire a condus la o distorsionare a concurenței, iar această situație nu poate fi remediată prin alte măsuri mai puțin severe;

e) ofertantul și-a încălcat în mod grav sau repetat obligațiile principale ce-i revineau în cadrul unui contract de închiriere/ contract de concesiune încheiate anterior, iar aceste încălcări au dus la încetarea anticipată a respectivului contract, plata de daune-interese sau alte sancțiuni comparabile;

f) ofertantul s-a făcut vinovat de declarații false în conținutul informațiilor transmise la solicitarea locatorului în scopul verificării absenței motivelor de excludere sau al îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție, nu a prezentat aceste informații sau nu este în măsură să prezinte documentele justificative solicitate;

g) ofertantul a încercat să influențeze în mod nelegal procesul decizional al locatorului, să obțină informații confidențiale care i-ar putea conferi avantaje nejustificate în cadrul procedurii de atribuire sau a furnizat din neglijență informații eronate care pot avea o influență semnificativă asupra deciziilor locatorului privind excluderea din procedura de licitație a respectivului ofertant;

h) a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Se va depune **o declarație pe proprie răspundere Nr.2** în acest sens.

Prin excepție, locatorul nu exclude din procedura de licitație un ofertant împotriva căruia s-a deschis procedura generală de insolvență atunci când, pe baza informațiilor și/sau documentelor prezentate de ofertantul în cauză, stabilește că acesta are capacitatea de a respecta prevederile

contractuale. Aceasta presupune că respectivul ofertant se află fie în faza de observație și a adoptat măsurile necesare pentru a întocmi un plan de reorganizare fezabil, ce permite continuarea, de o manieră sustenabilă, a activității curente, fie este în cadrul fazei de reorganizare judiciară și respectă integral graficul de implementare a planului de reorganizare aprobat de instanță.

3.) Locatorul **exclude** din procedura de licitație orice ofertant despre care are cunoștință că și-a încălcat obligațiile privind plata impozitelor, taxelor, a contribuțiilor sau orice alte datorii la bugetul consolidat al statului și la bugetul local al orașului Deta.

Ofertantul nu este exclus din procedura de licitație dacă, anterior deciziei de excludere, își îndeplinește obligațiile prin plata impozitelor, taxelor, contribuțiilor sau altor datorii la bugetul consolidat al statului și la bugetul local al orașului Deta ori prin alte modalități de stingere a acestora sau beneficiază, în condițiile legii, de eşalonarea acestora ori de alte facilități în vederea plății acestora, inclusiv, după caz, a eventualelor dobânzi ori penalități de întârziere acumulate sau a amenzilor.

În cazuri excepționale, locatorul are dreptul de a nu exclude din procedura de licitație un ofertant care se află într-una dintre situațiile sus menționate, pentru motive imperative de interes general, precum sănătatea publică sau protecția mediului.

Documentele se vor prezenta în una din formele **original/copie certificată olograf cu mențiunea „conform cu originalul”** - Certificat fiscal privind taxele și impozitele locale eliberat de Primăria oraș Deta, Certificatul de atestare fiscală.

4.) Locatorul **exclude** din procedura de licitație orice ofertant care nu a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare.

5.) Locatorul **exclude** din procedura de licitație orice ofertant care nu a depus toate actele solicitate.

Nu sunt excluși din cadrul procedurii ofertanții care completează actele lipsă în ședința de deschidere a ofertelor (cu excepția formularului 4) sau care fac dovada că și-au achitat obligațiile față de bugetul consolidat al statului și/sau bugetul local al orașului Deta la data stabilită pentru deschiderea plicurilor.

Ofertanții care nu îndeplinesc una sau mai multe dintre condițiile mai sus menționate, vor fi DESCALIFICAȚI.

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majora, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Capitolul IV. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

Comisia de licitație răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții:

- verifică și evaluează documentele depuse de către ofertanți în vederea participării la licitație;
- întocmește lista participanților în baza documentelor depuse de către ofertanți;
- întocmește procesul-verbal de adjudecare;
- întocmește pe baza procesul-verbal de adjudecare raportul procedurii de licitație.

Comisia, numită prin dispoziția primarului, este formată din 5 membri: 1 reprezentant al Consiliului local și 4 reprezentanți aparatului de specialitate al primarului și funcționează legal în prezența majorității membrilor ei. Ședința de licitație va fi condusă de Președintele Comisiei de licitație și este statutară în prezența majorității simple a membrilor ei.

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor. În caz de egalitate, votul președintelui este decisiv.

În ziua și la ora stabilită pentru începerea licitației, Președintele comisiei de licitație, face prezența participanților la licitație și constată dacă sunt îndeplinite condițiile din caietul de sarcini. Pentru desfășurarea procedurii de licitație este obligatorie participarea a cel puțin doi ofertanți.

Ofertanții-persoane juridice pot participa la ședința de deschidere prin reprezentanți doar pe baza împuternicirii scrise (Formular 3).

Plicurile închise și sigilate se predau comisiei pentru deschiderea lor.

Plicurile care conțin oferta, închise și sigilate, se deschid la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

Plicurile exterioare se vor deschide în ședință publică, comisia de evaluare urmând a elimina ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate la **Capitolul III.1.- „Plicul exterior”** din prezenta documentație.

Rezultatul analizei conținutului plicurilor exterioare se va consemna într-un proces-verbal întocmit de secretarul comisiei de evaluare și semnat de către toți membrii acestei comisii și de către ofertanți.

După semnarea procesului-verbal menționat la alin. anterior se va trece la deschiderea plicurilor interioare. Pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate, locatorul are dreptul de a solicita clarificări și/sau completări ale documentelor prezentate de ofertanți, dar numai pe parcursul derulării procedurii de atribuire și fără a determina apariția unui avantaj evident în favoarea unui ofertant.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei întocmește un proces-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei, în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc condițiile prevăzute la **Capitolul**

III.

În condițiile în care la licitație nu au fost depuse **cel puțin două oferte valabile**, locatorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege.

În cazul organizării unei noi licitații, potrivit aliniatului precedent, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă **cel puțin o oferta valabilă**.

Secretarul comisiei va încheia procesul-verbal care trebuie semnat de către toți membrii comisiei.

În baza procesului-verbal, comisia va întocmi un *Raport al procedurii* pe care îl va înainta Primarului orașului Deta, spre aprobare.

Locatorul informează în scris, prin comunicarea rezultatului procedurii de licitație, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător și pe ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor, indicând motivele care au stat la baza respingerii. **Contractul de locațiune se încheie după un termen de 20 de zile calendaristice de la data adjudecării.** (art.321 (26) Cod administrativ)

Capitolul V. ANULAREA LICITAȚIEI

Anularea licitației are loc în următoarele situații:

a) dacă nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile;

b) dacă încălcări ale prevederilor legale afectează procedura de licitație sau dacă este imposibilă încheierea contractului;

c) dacă contractul nu poate fi încheiat cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită câștigătoare din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul și nu există o ofertă clasată pe locul 2 admisibilă;

d.) în cazul unor contestații întemeiate, admise.

Anularea se face prin hotărârea membrilor comisiei de licitație și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestuia

Capitolul VI.

INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriul de atribuire prevăzut în documentația de atribuire.

Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este **"cel mai mare nivel al chiriei lunare, dar nu mai mic de lei/mp/an."**

Locatorul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire precizat în documentația de atribuire.

În cazul în care 2 ofertanți au oferit același preț, comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câștigător, în cadrul aceleiași proceduri.

Capitolul VII.

INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Informațiile referitoare la clauzele contractuale obligatorii, se regăsesc în Proiectul de contract - anexa nr.3 la H.C.L. nr. ____/____/2019.

Capitolul VIII.

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILORDE ATAC

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu procedura licitației publice se realizează conform prevederilor Legii contenciosului administrativ Nr.554/2004, cu modificările ulterioare. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul locatorului. Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a curții de apel, conform prevederilor legale.

Capitolul IX

FORMULARE

- | | |
|---|--|
| - Formular nr.1 | - Informații generale |
| - Formular nr.2 | - Declarație de participare |
| - Formular nr.3 | - Împuternicire – pentru persoane juridice |
| - Formular nr.4 | - Formularul de ofertă |
| - Declarație pe proprie răspundere nr.1 | |
| - Declarație pe proprie răspundere nr.2 | |

Inregistrat la Primaria Deta
Nr. ____ / ____

PROIECT CONTRACT DE INCHIRIERE

PARTI CONTRACTANTE

Orașul Deta, cu sediul în localitatea Deta, str. Victoriei, nr. 32, cod fiscal 2503378, reprezentat de primar Roman Petru, în calitate de **LOCATOR**

și _____ cu sediul în _____, județul _____, telefon _____, fax _____, e-mail _____ înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. _____ de ordine în registrul comerțului _____, Cod Unic de Inregistrare _____, conform Certificatului de Inregistrare seria _____ nr. _____, reprezentată prin _____ cu domiciliul _____, str. _____ nr., jud. _____, având funcția de _____, în calitate de **LOCATAR**.

În conformitate cu H.C.L. Deta nr. _____ din _____ și a Raportului procedurii de licitație publică nr. _____ / _____, a intervenit prezentul contract de închiriere.

I. ACTELE CONTRACTULUI

Art. 1. Constituie anexă la prezentul contract de închiriere, următoarele documente:

- Hotărârea Consiliului Local Deta nr. _____
- Raportul procedurii de licitație publică nr. _____
- Oferta _____

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2.1. Obiectul contractului îl constituie închirierea **terenului proprietate privată a orașului Deta**, înscris în CF _____ nr. top. _____ în suprafață de _____ nu a fost revendicat în baza Legii nr. 10/2001, a Legii nr. 247/2005, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu.

Art. 2.2. Bunul închiriat teren va fi folosit de către locatar pentru construire locuință individuală în regim de înălțime P+M.

Art. 2.3. 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, semnat și stampilat de ambele părți contractante.

III. DURATA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Art.3.1. Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de 25 ani, cu posibilitatea de prelungire prin act adițional, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, dacă sunt întrunite, cumulativ, următoarele condiții :

- a) locatarul a achitat chiria la termenele convenite
- b) locatarul a respectat, fără excepții, toate celelalte clauze contractuale
- c) locatarul nu este înregistrat cu debite la bugetul de stat, bugetul local, bugetul asigurărilor sociale de stat, bugetele fondurilor speciale, etc.
- d) locatarul nu a fost sancționat vreodată prin acte ale organelor abilitate să controleze modul în care a folosit terenul
- e) locatarul nu se află în procedura de dizolvare ori lichidare, după caz
- f) locatarul nu se află în procedura insolvenței
- g) locatarul prezintă dovada solvabilității.

IV.PRETUL INCHIRIERII

Art.4.1.. Pretul inchirierii, respectiv chiria este de _____ lei/mp./an.

Art.4.2..Locatarul va plati chiria incepand cu data semnarii contractului.

Art.4.3. Chiria va fi modificata prin Hotarari ale Consiliului Local Deta.

V. MODALITATILE DE PLATA

Art.5.1. Prețul chiriei este lunar și va fi modificat prin Hotărâre a Consiliului Local.

Plata lunară a chiriei se achită începând cu data semnării contractului de închiriere, până la finele lunii în curs.

În cazul nerespectării acestui termen se vor percepe penalități de întârziere în cuantumul stabilit prin contract..

Art.5.2. Plata chiriei se suportă de către locatar și se achită în numerar la casieria Primăriei orașului, sau în contul RO74TREZ62421A300530XXXX, Trezoreria Deta.

Art.5.3. Neplata chiriei sau executarea cu o intarziere mai mare de 90 de zile a acestei obligatii autorizeaza locatorul sa rezilieze de plin drept (fara notificare prealabila) prezentul contract.

Art.5.4. Neplata la termen a chiriei atrage o majorare de întârziere de 1% pe lună sau fracțiune de lună asupra sumei datorate.

Art.5.6. Totalul penalitatilor pentru intarziere poate depasi cuantumul sumei asupra careia sunt calculate.

VI. OBLIGAȚIILE ȘI RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR :

Art.6. Obligațiile părților

6.1. Obligațiile locatorului sunt:

a) -să predea terenul închiriat către locatar pe bază de proces-verbal de predare-primire în termen de 30 de zile de la semnarea contractului;

b) -să nu modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege;

c) -să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

d)-locatorul este obligat să întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant locatarului folosința liniștită și utilă a terenului închiriat, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni folosința locatarului asupra bunului închiriat;

e) locatorul are obligația de a-l garanta pe locatar contra tulburărilor de drept provenite din fapta terților ;

- dacă un terț pretinde vreun drept asupra bunului dat în locațiune, locatorul este dator să îl apere pe locatar, chiar și în lipsa unei tulburări de fapt;

- dacă locatarul este lipsit în tot sau în parte de folosința bunului, locatorul trebuie să îl despăgubească pentru toate prejudiciile suferite din această cauză;
- pentru angajarea răspunderii locatorului pentru tulburările de drept, locatarul trebuie să îl înștiințeze pe locator în timp util de ivirea acelor tulburări;
- indiferent de gravitatea tulburării, dacă i-a comunicat-o locatorului, fără ca acesta să o înlăture de îndată, locatarul poate cere o scădere proporțională a chiriei; dacă tulburarea este atât de gravă încât, dacă ar fi cunoscut-o, locatarul nu ar fi contractat, el poate cere rezilierea contractului;
- dacă nu îl înștiințează pe locator despre tulburările din partea terților, locatarul va fi ținut să îl despăgubească pe locator de toate prejudiciile suferite ca urmare a necomunicării tulburării; el nu va fi însă ținut la despăgubiri dacă dovedește că locatorul nu ar fi avut câștig de cauză sau că, având cunoștința de tulburare, nu ar fi acționat;
- f) obligația de garanție pentru vicii ascunse
 - locatorul garantează contra tuturor viciilor lucrului care împiedică sau micșorează folosirea lui;
 - locatorul răspunde atât pentru viciile ascunse existente anterior încheierii contractului, cât și pentru cele care provin din cauze ulterioare;
 - locatorul va răspunde pentru vicii ascunse chiar dacă a fost de bună-credință la încheierea contractului;
 - pentru viciile aparente, pe care locatarul le-a cunoscut sau putea să le cunoască în momentul contractării, locatorul nu răspunde;
 - locatorul răspunde chiar dacă lucrul nu este absolut impropriu folosinței, fiind suficient ca întrebuintarea sa să fie astfel micșorată, încât să se poată presupune că locatarul n-ar fi contractat sau ar fi plătit o chirie mai redusă, dacă ar fi cunoscut viciile; gravitatea viciilor se apreciază de instanță;
 - dacă locatorul nu înlătură viciile în cel mai scurt termen, locatarul are dreptul la o scădere proporțională a chiriei; în cazul în care viciile sunt atât de grave încât, dacă le-ar fi cunoscut, locatarul nu ar fi luat imobilul în locațiune, el poate cere rezilierea contractului;
 - atunci când aceste vicii aduc vreun prejudiciu locatarului, locatorul poate fi obligat și la daune-interese, în afară de cazul când dovedește că nu le-a cunoscut și că, potrivit împrejurărilor, nu era dator să le cunoască.

Art.6.2 Obligațiile locatarului sunt:

1. a) -obligația de a lua în primire bunul dat în locațiune, la termenul stipulat în contract, la locul unde se găsește bunul în momentul încheierii contractului pe bază de proces-verbal de predare-primire;
- b) - să achite redevența la termenul scadent, în caz contrar să suporte penalități și daune. În caz de neexecutare a acestei obligații, locatorul poate cere executarea silită sau rezilierea contractului; părțile stipulează pactul comisoriu expres, în baza căruia, în caz de neplată a chiriei în termen de maximum 90 de zile de la data scadenței, contractul este reziliat de drept, fără notificare prealabilă și fără acțiune în justiție. Dacă în termen de 90 de zile de la încetarea de drept a contractului, locatarul nu eliberează terenul, aducându-l la forma inițială, toate bunurile mobile și imobile aflate pe acestea trec de drept în proprietatea locatorului, fără nici o despăgubire. Debitele restante se sting prin compensare. În situația în care locatorul apreciază că bunurile nu îi sunt utile, poate proceda la eliberarea terenului, fără notificarea locatarului, cheltuielile urmând a fi suportate de către fostul locatar.
- c) - să realizeze lucrările obiectivului de investiții, construire _____, _____ pe baza autorizației de construire eliberată de Primăria orașului Deta;
- d) - să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de zile de la data încheierii prezentului contract;
- e) - să pună la dispoziția organelor de control, la cerere, toate evidențele și informațiile solicitate referitoare la terenul închiriat;
- f) - să nu subînchirieze, concesioneze sau să dea în folosință/administrarea altei persoane terenul ce face obiectul închirierii;