

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TOPLEȚ

HOTĂRÂREA NR. 25
DIN DATA DE 29.06.2018

Pentru aprobarea Regulamentului-Cadru privind desfășurarea licitațiilor organizate pentru închirierea bunurilor aflate în proprietatea publică sau privată a comunei Topleț și a modelului Contractului-Cadru pentru închirierea bunurilor aflate în proprietatea publică sau privată a comunei Topleț

Consiliul Local al comunei Topleț întrunit în ședință ordinară de lucru, în data de 29.06.2018;
Având în vedere:

Proiectul de hotarare și Expunerea de motive a primarului comunei Topleț;

Raportul de specialitate al compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Topleț;

Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Comunei Topleț;

Art.861 alin.(3) din Legea 287/2009, republicată, privind Codul Civil;

Art.3 alin.(4), art.14, art.15, art.16, din Legea nr.213/1998, actualizată, privind bunurile proprietate publică;

În temeiul prevederilor art.36 alin.(1), alin.(2) lit.c, art.36 alin (5) lit.a) și b), art.45 alin (3), art.115 alin. (1), lit.b), art.123 alin.(1) și alin.(2) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare ,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 - Se aprobă Regulamentul-Cadru privind desfășurarea licitațiilor organizate pentru închirierea bunurilor aflate în proprietatea publică sau privată a comunei Topleț, prevăzut în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2 - Se aprobă modelul contractului –cadru pentru închirierea bunurilor aflate în proprietatea publică sau privată a comunei Topleț, prevăzut în anexa nr. 2 la prezenta hotărâre

Art.3 - Prezenta hotărâre intră în vigoare conform prevederilor legale și se comunică Instituției Prefectului – Județul Caraș-Severin, Primarului și contabilului Comunei Topleț.

Președinte de ședință



Contrasemnează,
Secretar delegat,
Olaru Nicolae



ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TOPLEȚ

ANEXA NR.1 LA
HOTĂRÂREA NR. 25
DIN DATA DE 29.06.2018

REGULAMENTUL-CADRU
privind desfășurarea licitațiilor organizate pentru închirierea bunurilor aflate în proprietatea publică sau privată a comunei TOPLEȚ

CAPITOLUL I.

DOMENIUL DE APLICARE, PREVEDERI GENERALE

Art. 1. - Prezentul Regulament reglementează închirierea bunurilor aflate în proprietate publică sau privată a Comunei Topleț

Art. 2. - Închirierea bunurilor aflate în proprietate publică sau privată a comunei Topleț se desfășoară pe bază de licitație publică, organizată în conformitate cu prevederile Legii nr.215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare, ale Codului Civil, ale Codului de Procedură Civilă, precum și ale prezentului **Regulament-cadru**.

Art. 3. - (1) Închirierea bunurilor proprietate publică sau privată a comunei, prețul chiriei, durata închirierii, studiul de oportunitate se aprobă prin hotărâre de consiliu local. Prețul de pornire va fi stabilit de către aparatul de specialitate al primarului și aprobat de acesta, având la baza HCL Topleț privind stabilirea tarifelor de închiriere și indicele de inflație.

(2) Ulterior aprobării, licitația se organizează și contractul de închiriere se încheie de către persoanele juridice care au în administrare bunurile respective.

Art. 4.- Închirierea se face în baza unui contract de închiriere prin care *locatorul* transmite *locatarului* dreptul de folosință asupra unui bun cu respectarea specificului acestuia, pe o perioadă limitată de timp, în schimbul unei sume încasate cu titlu de chirie care se constituie, după caz, integral ca venit la bugetul comunei.

Art. 5. - Ofertant, respectiv locatar poate fi orice persoană fizică sau juridică de drept public sau privat, română sau străină, în condițiile legii. Ofertanții pot participa la licitație fie în nume propriu fie prin reprezentanți împuterniciți.

Art. 6. - Licitația publică se va desfășura după procedura **licitației publice deschise - cu ofertă prin strigare**, cu adjudecare la cel mai mare preț oferit.

CAPITOLUL II

DEFINIȚII

Art. 7 În sensul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

a) *patrimoniu al comunei* – totalitatea bunurilor mobile și imobile care aparțin domeniului public al Comunei Topleț, domeniului privat al acesteia, precum și drepturile și obligațiile cu caracter patrimonial.

- b) *contract de închiriere* - contractul prin care o persoană, denumită locatar, se obligă să asigure unei alte persoane, denumită locatar, folosința temporară, totală ori parțială, a unui bun în schimbul unei sume de bani, denumită chirie;
- c) *bunuri imobile* - terenurile și clădirile din domeniul public sau privat al Comunei Topleț, aflate în administrarea Consiliului local Topleț;
- d) *titular al dreptului de administrare* - persoana juridică de drept public sau privat care fie administrează, *ope legis* bunurile, fie i-a fost constituit dreptul de administrare asupra acestora prin act administrativ;
- e) *documentație de licitație* - documentație ce cuprinde toate informațiile legate de obiectul licitației și procedura aplicată;
- g) *încheierea contractului de închiriere* - etapă în cadrul procedurii de închiriere în care titularul dreptului de administrare încheie contractul de închiriere cu ofertantul câștigător.

CAPITOLUL III - ETAPELE PROCEDURII DE LICITAȚIE

Subcapitolul I Elaborarea „Documentației de licitație”

Art. 8. - (1) După aprobarea închirierii, conform prevederilor art.3 alin.(1), titularul dreptului de administrare inițiază procedura de licitație prin întocmirea „**Documentației de licitație**” ce va conține 4 secțiuni :

- **Secțiunea I – Caiet de sarcini;**
- **Secțiunea II – Instrucțiuni pentru ofertanți;**
- **Secțiunea III – Formulare;**
- **Secțiunea IV – Formular de contract;**

(2) Documentația de licitație elaborată potrivit alin.(1) va fi supusă spre aprobare conducătorului instituției organizatoare.

Art. 9. - Documentația de licitație va conține, minim, următoarele elemente:

Secțiunea I – Caiet de sarcini;

- a) datele de identificare ale organizatorului licitației;
- b) descrierea bunului ce face obiectul închirierii (denumire, adresă, suprafață, elemente constructive, etc.) ;
- c) regimul juridic al bunului ce face obiectul închirierii ;
- d) durata și destinația închirierii ;
- d) procedura de licitație și cadrul legal al închirierii;
- e) clauze contractuale specifice (după caz) ;

Secțiunea II – Instrucțiuni pentru ofertanți;

- a) informații generale privind organizatorul licitației și procedura de licitație;
- b) data limită și locul de depunere a documentelor de eligibilitate ;
- c) data și locul verificării îndeplinirii condițiilor de eligibilitate de către ofertanți ;
- d) data și locul deschiderii licitației ;
- f) elemente de preț (prețul de pornire al licitației - lei/ lună-, contravaloarea documentației de licitație, pasul de strigare, garanția de participare, etc.) ;
- g) condiții de participare la licitație, condiții de eligibilitate (documente de eligibilitate solicitate);
- h) modul de desfășurare a licitației;
- i) contestații ;
- j) forme de publicitate și modul de depunere a documentelor solicitate ;

Secțiunea III – Formulare;

- a) declarație de participare la procedură - conform *Formular nr. 1* din anexa la prezentul Regulament-cadru;

- b) împuternicire (după caz) - conform *Formular nr. 2* din anexa la prezentul Regulament-cadru;
- c) declarație de eligibilitate - conform *Formular nr. 3* din anexa la prezentul Regulament-cadru;

Secțiunea IV – Formular de contract;

- a) părțile contractante
- b) obiectul contractului ;
- c) durata contractului ;
- d) prețul contractului și modalități de plată ;
- e) obligațiile părților ;
- f) răspunderea contractuală ;
- g) încetarea contractului ;
- h) forța majoră ;
- i) subînchirierea și cesiunea contractului ;
- j) litigii ;
- k) clauze finale ;

Art. 10. - (1) **Garanția de participare** este obligatorie și se constituie de către ofertant, de regulă, în numerar la casieria instituției organizatoare, în scopul protejării organizatorului licitației față de riscul unui comportament necorespunzător al acestuia pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului de închiriere.

(2) Valoarea garanției de participare la licitație va fi stabilită într-un quantum cel puțin egal cu prețul de pornire al licitației, calculat ca lei/lună.

(3) În cazul în care un ofertant urmează să liciteze pentru mai multe bunuri în cadrul aceleași proceduri, va achita garanția de participare și contravaloarea documentațiilor de licitație pentru fiecare bun în parte.

Art. 11. - (1) Garanția de participare se restituie, în cazul ofertanților a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, în termen de cel mult 10 zile de la data semnării contractului de închiriere, respectiv de la data aprobării Referatului de anulare a procedurii de licitație de către conducătorul instituției organizatoare.

(2) În cazul adjudecatarului licitației, garanția de participare se restituie doar după constituirea **garanției de bună execuție** a contractului într-un quantum cel puțin egal cu valoarea unei chirii lunare.

(3) Instituția organizatoare are dreptul de a reține garanția de participare, ofertantul câștigător pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă refuză să semneze contractul de închiriere în termenul precizat în documentația de licitație sau nu constituie garanția de bună execuție a contractului în cel mult 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului.

Subcapitolul II **Desfășurarea licitației**

Art. 12. - Licitația publică - cu ofertă prin strigare - se va desfășura în **două etape**, respectiv:

- a) preselecția, etapă care se va desfășura la data ora și locul precizat în documentația de licitație și în anunțul publicitar, în cadrul căreia va fi verificată eligibilitatea ofertanților;
- b) licitația propriu-zisă, care se va desfășura la data și locul precizat în documentația de licitație și în anunțul publicitar;

Art. 13. - **Anunțul** privind organizarea licitației va fi adus la cunoștință publică prin publicare în intr-un cotidian de circulație locală, prin afișare la sediul și pe site-ul organizatorului licitației, cu cel puțin 10 de zile calendaristice înainte de data fixată pentru desfășurarea licitației, și va cuprinde cel puțin următoarele elemente :

- a) informații privind organizatorul licitației ;
- b) informații privind obiectul închirierii, descrierea și identificarea acestuia ;
- c) informații privind obținerea documentației de licitație ;

d) data limită și locul de depunere a documentelor de eligibilitate ;
e) data și locul de desfășurare a preselecției și a ședinței de licitație propriu-zisă.

Art. 14. - (1) Ofertanții vor depune, până la data limită stabilită în documentația de licitație și anunțul publicitar, documentele de eligibilitate solicitate, care pot consta în:

a) Certificat de înmatriculare emis de Oficiul Registrului Comerțului (sau echivalent pentru persoane juridice străine) – în original sau în copie certificată pentru conformitate cu originalul, doar pentru persoane juridice;

b) Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului (sau echivalent pentru persoane juridice străine) – în original sau copie certificată pentru conformitate cu originalul, valabil la data licitației - doar pentru persoane juridice;

c) Dovada achitării garanției de participare la licitație - în copie;

d) Dovada achitării contravalorii documentației de licitație - în copie ;

e) Declarație de participare la procedură – în original -;

f) Împuternicire prin care reprezentantul persoanei juridice/ fizice este autorizat să-l angajeze pe acesta în procedura pentru atribuirea contractului de închiriere (dacă este cazul) – în original. Împuternicirea va fi însoțită de o copie a actului de identitate a persoanei împuternicite (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport) ;

g) Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că acesta nu se află în litigii, reorganizare judiciară sau faliment - doar pentru persoane juridice;

h) Copie act de identitate (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport) – în copie legalizată - doar pentru persoane fizice.

i) Declarație pe propria răspundere cu mențiunea „ De acord cu propunerea de contract”

(2) În cazul în care ofertanții nu prezintă sau nu îndeplinesc cel puțin una din condițiile de eligibilitate solicitate prin documentația de licitație, aceștia vor fi excluși de la licitație.

(3) Ofertanții care îndeplinesc cumulativ toate condițiile de eligibilitate solicitate prin documentația de licitație, vor fi declarați **eligibili** și vor putea participa la licitație.

Art. 15. - (1) Documentele de eligibilitate vor fi depuse de către ofertanți într-un plic închis, ce va fi marcat, la expeditor, cu adresa ofertantului (pentru returnarea documentației fără a fi deschisă, în cazul în care a fost depusă după data și ora limită de depunere, sau la o altă adresă decât cea stabilită), iar la destinatar, cu denumirea, adresa organizatorului licitației și cu mențiunea:

„Pentru licitația: *Inchirierea imobilului* _____ *situat în* _____, str. _____ nr. _____, aflat în proprietatea publică/ privată a Comunei Topleț. A nu se deschide înainte de data _____, ora _____”.

(2) Plicul care este depus/transmis la o altă adresă decât cea stabilită în documentația de licitație, ori este primit de către organizatorul licitației după expirarea datei și orei limită pentru depunere, se returnează de către comisia de licitație fără a fi deschis.

Art. 16. - Desfășurarea licitației va fi asigurată de către o **comisie de licitație** numită prin dispoziția/ decizia conducătorului instituției organizatoare.

Art. 17. - (1) Comisia de licitație va fi formată dintr-un număr de minim **3 membri** (număr impar), dintre care unul va fi președintele acesteia.

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

Art. 18.- Atribuțiile comisiei de licitație sunt:

a) verificarea îndeplinirii condițiilor de eligibilitate de către ofertanți ;

b) întocmirea Procesului - verbal și afișarea listei cu ofertanții declarați eligibili;

c) asigurarea derulării procedurii de licitație propriu-zisă, stabilirea ofertantului câștigător și întocmirea Procesului verbal respectiv a Raportului procedurii de licitație;

Art. 19. - Etapele licitației publice - cu ofertă prin strigare - se vor desfășura la data, locul și orele menționate în anunțul publicitar, respectiv în documentația de licitație.

Art. 20. - (1) Comisia de licitație va verifica documentele de eligibilitate prezentate de ofertanți și va întocmi lista cu ofertanții eligibili, excluzând de la participare pe cei care fie nu îndeplinesc condițiile, fie nu au prezentat în totalitate, până la data limită de depunere, documentele de eligibilitate solicitate.

(2) La finalizarea etapei de verificare a eligibilității (preselecție), Comisia de licitație va întocmi un **Proces-verbal** în care va fi consemnat rezultatul acesteia ce va fi afișat la locul desfășurării licitației cu cel puțin 30 de minute înainte de începerea licitației propriu-zise.

Art. 21. - (1) Ședința de licitație propriu-zisă este condusă de președintele comisiei de licitație care declară deschisă ședința de licitație, prezintă obiectul licitației, anunță prețul de pornire al licitației și precizează pasul de supralicitare stabilit.

(2) Participanții la licitație vor prezenta oferta de preț prin strigări, ofertă care trebuie să respecte condițiile de salt precizate la deschiderea licitației. Președintele comisiei de licitație anunță tare și clar suma oferită de licitant.

(3) Dacă la a treia strigare a ultimei oferte nu se oferă o sumă mai mare, președintele comisiei de licitație anunță adjudecarea licitației în favoarea participantului la licitație care a oferit cea mai mare sumă.

(4) În cazul în care la licitație se prezintă un singur participant care îndeplinește condițiile de eligibilitate și oferă cel puțin prețul de pornire al licitației la care se adaugă o singura data pasul de licitație, licitația poate fi adjudecată în favoarea acestuia.

Art. 22. - În cazul în care nu s-a prezentat nici un participant la licitație sau în cazul în care nici un ofertant nu a oferit cel puțin prețul de pornire, licitația se va repeta, încheindu-se în acest sens proces-verbal de amânare a licitației.

Art. 24. - La finalizarea procedurii, comisia de licitație întocmește Procesul-verbal de desfășurare a licitației ce va fi semnat de către toți membrii comisiei de licitație precum și de către ofertanții participanți sau reprezentanții acestora. O copie a Procesul verbal al ședinței de licitație va fi comunicată ofertanților, respectiv împuterniciților acestora.

Art. 25. - (1) Candidații participanți la licitație, care apreciază că au fost declarați neeligibili din motive neîntemeiate sau că nu au fost respectate prevederile Documentației de licitație, pot face contestație.

(2) Contestația se formulează în scris, în cel mult 48 de ore de la data încheierii procesului verbal de licitație, și se adresează spre soluționare conducătorului instituției organizatoare a licitației.

(3) Conducătorul instituției organizatoare va lua măsuri pentru soluționarea contestației, în termen de cel mult 5 zile lucrătoare, de la data depunerii acesteia.

(4) Dacă în urma analizării contestației se stabilește că aceasta a fost întemeiată, organizatorul anulează prin dispoziție/ decizie licitația și ia măsuri pentru organizarea unei noi licitații, în condițiile legii.

Subcapitolul III

Atribuirea contractului de închiriere

Art. 26. - (1) În baza Procesului verbal de desfășurare a licitației, Comisia de licitație întocmește **Raportul procedurii de licitație** care se semnează de către toți membrii comisiei și se înaintează conducătorului instituției organizatoare spre aprobare.

(2) Raportul procedurii de licitație va fi înaintat spre aprobare conducătorului autorității organizatoare a licitației, doar după expirarea perioadei de contestații sau după soluționarea eventualelor contestații formulate.

Art. 27. În termen de cel mult 3 zile lucrătoare de la aprobarea Raportului procedurii de licitație, ofertantul adjudecatar va fi invitat pentru semnarea contractului de închiriere.

Art. 28. - Contractul de închiriere se încheie în cel mult 10 zile de la data aprobării de către conducătorul organizatorului licitației a Raportului procedurii de licitație.

Art. 29. - Neîncheierea contractului de închiriere în acest termen, din vina exclusivă a ofertantului adjudecatar, atrage anularea procedurii de licitație publică deschisă cu ofertă prin strigare, respectiv pierderea garanției de participare a acestuia.

Art. 30. - Contractul de închiriere va cuprinde minim prevederile din contractul-cadru de închiriere aprobat, și alte clauze specifice, în funcție de natura și regimul bunului ce face obiectul închirierii.

CAPITOLUL IV- DISPOZITII FINALE

Art. 31. - Documentația de licitație se pune la dispoziția ofertanților, contra cost. Contravaloarea acesteia se stabilește de către instituția organizatoare a licitației astfel încât să fie acoperite cheltuielile ocazionate de organizarea licitației.

Art. 32.- Dacă din diferite motive, înainte de data stabilită pentru desfășurarea licitației, licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În acest caz, ofertanților li se va înapoia, în termen de cel mult 10 zile, garanția de participare la licitație și contravaloarea documentației de licitație, pe baza unei cereri scrise și înregistrate la sediul organizatorului licitației.

Art. 33.- Organizatorul licitației are obligația de a asigura păstrarea și arhivarea documentelor care au stat la baza încheierii contractului de închiriere.

Președinte de ședință



Contrasemnează,
Secretar delegat,
Olaru Nicolae



Formularul nr.1 la regulamentul-cadru

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA PROCEDURĂ

Nr. /

1. Denumirea completă a ofertantului

.....
(în situația în care oferta depusă este ofertă comună se vor menționa toți operatorii economici asociați,
precum și liderul de asociație)

2. Sediul ofertantului (adresa completă)

.....
telefon fax

3. Date de identificare a ofertantului (număr de înregistrare în Registrul Comerțului și cod unic de
înregistrare)

4. Garanția de participare la procedură a fost constituită, în data de prin
chitanța nr.:

5. Persoana fizică împuternicită să reprezinte societatea la procedură este :

.....

6. Ne angajăm, ca, în cazul în care oferta noastră este adjudecată să încheiem cu organizatorul
licitației contractul de închiriere și să constituim garanția de bună execuție a contractului, în termenele
stipulate în documentația de licitație.

7. Am luat cunoștință de faptul că, în cazul neîndeplinirii angajamentului stipulat la punctul 6), vom fi
decăzuți din drepturile câștigate în urma atribuirii contractului și vom pierde garanția de participare
constituită.

8. Ne angajăm răspunderea exclusivă, sub sancțiunile aplicate faptelor penale de fals și uz de fals, pentru
legalitatea și autenticitatea tuturor documentelor prezentate în original și/sau copie, în vederea
participării la procedură, precum și pentru realitatea informațiilor, datelor și angajamentelor
furnizate/făcute în cadrul procedurii.

9. Am luat cunoștință de prevederile Documentației de licitație și suntem de acord ca procedura să se
desfășoare în conformitate cu acestea.

(Nume, prenume)

(Funcție)

(Semnătura autorizată și ștampila)



ay

ÎMPUTERNICIRE

Subscrisa, cu sediul în
la Registrul Comerțului sub nr., CUI, înmatriculată
reprezentată legal prin, atribut fiscal,
....., în calitate de
....., domiciliat în
....., identificat cu B.I./C.I. seria, nr., CNP
....., eliberat de, la data de, având
funcția de, să ne reprezinte la procedura de licitație
publică deschisă cu ofertă prin strigare inițiată de în calitate de

În îndeplinirea mandatului său, împuternicitul va avea următoarele drepturi și obligații:

1. Să semneze toate actele și documentele care emană de la subscrisa în legătură cu participarea la procedură;
2. Să participe în numele subscrisei la procedură și să semneze toate documentele rezultate pe parcursul și/sau în urma desfășurării procedurii.
3. Să depună în numele subscrisei contestațiile cu privire la procedură.
4. Prin prezenta, împuternicitul nostru este pe deplin autorizat să angajeze răspunderea subscrisei cu privire la toate actele și faptele ce decurg din participarea la procedură.

Notă: Împuternicirea va fi însoțită de o copie după actul de identitate al persoanei împuternicite (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport).

Data

Denumirea mandantului

.....
Reprezentat legal prin

(Nume, prenume)

(Funcție)

(Semnătura autorizată și ștampila)



cy

Formularul nr. 3 la regulamentul-cadru
Persoana juridică

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

Subsemnatul(a)..... [se inserează numele persoanei juridice], în calitate de
oferant la procedura de licitație publică deschisă cu ofertă prin strigare organizată de
_____ în vederea închirierii bunului
_____ aflat în proprietatea publică/ privată a

Comunei Topleț, declar pe proprie răspundere următoarele:

- a) nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau
- activitățile mele comerciale nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii.
- b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prevăzute la lit. a);
- c) la data prezentei mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România sau în țara în care sunt stabilit ;
- c1) în ultimii 2 ani nu m-am aflat în situația neîndeplinirii sau îndeplinirii în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, și respectiv nu am săvârșit fapte care să producă sau să fie de natură să producă grave prejudicii beneficiarilor;
- d) nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem. Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data completării

.....
Persoană juridică,



ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TOPLEȚ

ANEXA NR.2 LA
HOTĂRÂREA NR. 25
DIN DATA DE 29.06.2018

CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE

1. Părțile contractante

_____, cu sediul în _____,
telefon _____, cod fiscal _____, având contul curent
_____, deschis la Trezoreria _____, în calitate
proprietar/ administrator - **locator**, pe de o parte, și
_____, cu sediul în localitatea _____, județul/sectorul
_____, str. _____ nr. _____, înregistrată la Oficiul Național al
Registrului Comerțului sub nr. _____, cont nr. _____, deschis la
_____, cod fiscal _____, reprezentată prin _____, având funcția
de _____, în calitate de **locatar**,
au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

2. Obiectul contractului

- 2.1 Locatorul închiriază, iar locatarul ia în chirie bunul _____, situat în _____, având datele de identificare prevăzute în *anexa*, care face parte integrantă din prezentul contract de închiriere.
- 2.2 Locatorul predă locatarului bunul imobil închiriat, în termen de cel mult 10 zile de la data semnării prezentului contract. Predarea-primirea bunului închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare primire, care va fi încheiat, datat, semnat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică a imobilului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării primirii.
- 3.1 Bunul închiriat este dat în folosința locatarului pentru desfășurarea activităților _____
(conform destinației stabilite prin documentația de licitație)

3. Durata contractului

- 3.1 Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de luni/ani, cu începere de la data încheierii Procesului verbal de predare-primire.

4. Prețul contractului și modalitățile de plată

- 4.1 Prețul închirierii - chiria - este de lei/lună/, pe care locatarul se obligă să o plătească locatarului. Acestei valori i se va aplica o actualizare la începutul fiecărui an calendaristic, reprezentând rata inflației.

Pretul închirierii poate fi modificat și prin Hotărâre a Consiliului Local Topleț.

- 4.2 Plata chiriei se va efectua în baza unei facturi emise de locator, pe care locatarul se obligă să o ridice personal de la sediul locatorului. În cazul în care locatarul nu se va prezenta să ridice factura la data la care plata chiriei devine scadentă, factura îi va fi opozabilă chiar dacă locatorul nu i-o va comunica sau dacă locatarul nu o va ridica după data scadenței.

- 4.3 Plata chiriei se face lunar, până pe data de _____ a lunii curente pentru luna în curs.

- 4.4 (1) Pentru buna executare a prezentului contract, locatarul va constitui în termen de cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere, garanția de bună execuție a contractului.

(2) Cuantumul garanției de bună execuție va fi egal cu valoarea unei chirii lunare, respectiv de _____ lei.

(3) Locatorul are dreptul de a emite pretenții asupra garanției de bună execuție, în limita prejudiciului creat, ori de câte ori locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin contract.

5. Obligațiile locatorului

5.1 Locatorul se obligă:

a) să predea bunul, liber de orice sarcină, pe bază de Proces verbal de predare-primire, în termen de cel mult 10 zile de la data semnării contractului de închiriere;

b) să garanteze pentru liniștită și utila folosință a bunului închiriat;

5.2 Locatorul poate să controleze periodic bunul imobil închiriat pentru a verifica dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost încheiat contractul de închiriere. Acest control se exercită fără a stânjeni folosința bunului imobil de către locatar.

6. Obligațiile locatarului

6.1 Locatarul se obligă:

a) să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, bunul ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

b) să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat.

c) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

d) să plătească chiria lunară la termenul stipulat în contract;

e) să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități desfășurate în cadrul imobilului (după caz);

f) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat, care s-ar datora culpei sale;

g) să permită locatarului să controleze modul în care este utilizat bunul închiriat și starea acestuia;

h) să nu aducă modificări bunului închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al locatarului și cu respectarea legislației în vigoare;

i) să restituie bunul la expirarea/încetarea contractului în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire;

j) să răspundă integral pentru deteriorările aduse bunului de către persoanele aduse de acesta în spațiu, precum prepușii, vizitatorii etc.;

6.2 Orice amenajări, îmbunătățiri vor fi efectuate de locatar bunului închiriat, cu aprobarea locatarului, și vor rămâne la încetarea contractului de închiriere, în proprietatea locatarului.

Condițiile în care se vor putea face amenajări vor fi stabilite de comun acord, de către ambele părți, în cadrul acordului expres obținut de la proprietar, înaintea începerii lucrărilor.

7. Sancțiuni pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor

7.1 (1) În cazul neplății chiriei la termen, locatorul va percepe penalități de întârziere în cuantum de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculate la suma datorată.

(2) La expirarea scadenței, locatarul este de drept în întârziere fără a fi necesară vreo formalitate prealabilă în acest sens.

(3) În cazul neachitării chiriei în termen de 30 de zile de la data scadenței, contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă. În această situație locatarul datorează locatarului daune - interese, în cuantum egal cu valoarea garanției de bună execuție a contractului.

7.2 - Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre părți, în mod culpabil, dă dreptul părții lezate de a solicita rezilierea cu plata de daune-interese.

7.3 În cazul în care locatarul nu constituie garanția de bună execuție în termenul și cuantumul specificat la clauza 4.4, locatarul este îndreptățit să-i fixeze acestuia un termen de conformare. În situația nerespectării acestui termen, contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă. În această situație locatarul datorează locatarului daune - interese, în cuantum egal cu valoarea garanției de bună execuție a contractului.

7.4 În cazul în care locatarul nu respectă obligațiile prevăzute la clauza 6.1 lit. a), b) c) și h) locatorul este îndreptățit să-i fixeze acestuia un termen de conformare, În situația nerespectării acestui termen, contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă. În această situație locatarul datorează locatorului daune - interese, în cuantum egal cu valoarea garanției de bună execuție a contractului.

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

8. Forța majoră.

8.1 Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

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

8.3 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.

8.4 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.

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

9. Subînchirierea și cesiunea

9.1 Cedarea drepturilor rezultând din prezentul contract, subînchirierea totală sau parțială, sau utilizarea acestor drepturi în cadrul unei asocieri în participațiune, este interzisă.

10. Încetarea contractului

10.1 Locațiunea încetează prin:

- a) expirarea termenului contractului;
- b) pieirea sau avariarea bunului de așa manieră încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației ;
- c) rezilierea pentru neexecutarea obligațiilor asumate în contract;
- d) prin acordul scris al ambelor părți;
- e) în cazul în care interesul național sau local o impune;
- f) din orice alte cauze prevăzute de lege.

10.2 Fiind un contract administrativ, proprietarul își rezervă dreptul de a modifica sau rezilia în mod unilateral contractul de închiriere, în situații excepționale ce privesc realizarea unor obiective de interes național sau local, după o prealabilă notificare a chiriașului (minim 30 de zile).

10.3 La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează, putând fi prelungit numai prin acordul părților, pentru o perioadă care nu depășește durata inițială a contractului de închiriere.

11. Litigii

11.1 Părțile vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu încheierea, executarea sau încetarea contractului.

11.2 Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, proprietarul și chiriașul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze pe cale contencioasă la instanța competentă de la sediul locatorului.

11.3 Fiind un contract administrativ, competența de soluționare a litigiilor născute în legătură cu încheierea, modificarea, interpretarea, executarea și încetarea contractului revine în exclusivitate instanțelor de contencios administrativ, incidente fiind prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

12. Dispoziții finale

12.1 Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

12.2 Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți.

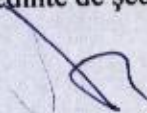
12.3 (1) Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate la punctul 1, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acestuia. În situația în care comunicarea se face prin poștă, aceasta va fi considerată primită la data menționată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax, aceasta va fi considerată recepționată în ziua expedierii acestuia.

(2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii cât și în momentul primirii. Prezentul contract s-a încheiat astăzi, la, în (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Locator,

Locatar,

Președinte de ședință



Contrasemnează,
Secretar delegat,
Olaru Nicolae

