

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. ____/2016

**privind aprobarea Regulamentului și a Contractului-cadru de închiriere a
bunurilor imobile din domeniul public sau privat al județului Vaslui, aflate în
administrarea Consiliului Județean Vaslui**

având în vedere:

- expunerea de motive a președintelui Consiliului Județean Vaslui;
- referatul Direcției Tehnice nr. 10202/22.08.2016;

în conformitate cu prevederile:

- art.14, art.15 și art.16 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate, cu modificările și completările ulterioare;
- art.91 alin. (1), lit.c) și alin. (4), lit.a); art. 123 din Legea 215/2001 a administrației publice locale, republicată, modificată și completată;
- art.861 alin.(3) și art.1777 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

în temeiul prevederilor art.97 alin.(1) din Legea 215/2001 a administrației publice locale, republicată, modificată și completată;

Consiliul Județean Vaslui

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. - Se aprobă Regulamentul de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public sau privat al județului Vaslui, aflate în administrarea Consiliului Județean Vaslui, în forma prevăzută în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Se aprobă contractul-cadru de închiriere a bunurilor prevăzute la art. 1, în forma prevăzută în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. - Prezentul act administrativ se va comunica Instituției Prefectului-județul Vaslui, precum și Direcției Tehnice din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Vaslui în vederea aducerii la îndeplinire.

Vaslui, ____septembrie 2016

PREȘEDINTE,
Dumitru Buzatu

Avizat pentru legalitate
Secretarul județului Vaslui
Diana-Elena Ursulescu

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ
Am luat la cunoștință de acest înscris oficial
și îmi asum responsabilitatea asupra legalității.
Director executiv
Adriana-Manuela Huides

DIRECȚIA TEHNICĂ

Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
corectitudinea și legalitatea întocmirii acestui înscris oficial.

Director executiv ,
Mariana Vieru

Regulamentul privind procedura de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public sau privat al județului, aflate în administrarea Consiliului Județean Vaslui

Capitolul I

DISPOZIȚII GENERALE

Art.1. - Prezentul regulament are ca obiect reglementarea și organizarea regimului de închiriere prin licitație publică pentru bunurile imobile (terenuri și clădiri) din domeniul public sau privat al Județului Vaslui, aflate în administrarea Consiliului Județean Vaslui.

Art.2. – (1) Închirierea se face în baza unui contract de închiriere, prin care o persoană, numită *locator* transmite pentru o perioadă determinată, unei alte persoane, numită *locatar*, dreptul și obligația de folosință a unui bun în schimbul unei *chirii*.

(2) Sumele obținute prin închirierea bunurilor imobile proprietate publică sau privată a județului se vor face venit la bugetul Județului Vaslui.

(3) Modul de calcul și modul de plată a chiriei se stabilesc prin caietele de sarcini care se aprobă prin hotărâre de către consiliul județean.

(4) - Calitatea de *chiriaș*, denumit în continuare *locatar*, o poate avea orice persoană fizică sau juridică, română sau străină în condițiile legii și ale prezentului regulament.

Art.3. - Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de închiriere a bunurilor din domeniul public sau privat ale județului Vaslui sunt următoarele:

a) transparența, respectiv punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru închirierea bunurilor;

b) tratamentul egal pentru toți ofertanții, respectiv aplicarea într-o manieră nediscriminatorie a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere;

c) proporționalitate - ce presupune ca orice măsură stabilită de autoritatea publică să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului de închiriere;

d) libera concurență, respectiv asigurarea condițiilor pentru ca orice participant, persoană fizică sau juridică capabilă, potrivit legislației, a dobândi bunuri pe teritoriul României, să aibă dreptul de a participa la licitația publică în vederea închirierii bunurilor proprietate publică sau privată, în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor la care România este parte.

Capitolul II

INIȚIEREA ÎNCHIRIERII

Art.4. - Inițiativa închirierii o poate avea titularul dreptului de administrare, Consiliul Județean Vaslui.

Art.5. – (1) Inițierea închirierii are la bază un **referat de oportunitate**, efectuat în prealabil de către compartimentul de specialitate al consiliului județean și aprobat de președintele consiliului județean, care va cuprinde în mod obligatoriu următoarele elemente:

a) descrierea bunului ce urmează a fi închiriat (actul juridic în baza căruia este deținut

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

b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică închirierea;

c) activitățile pentru care bunul poate fi închiriat;

d) nivelul minim al chiriei de la care va fi pornită licitația și modul de calcul al acesteia;

Chiria minimă se va stabili printr-un raport de evaluare întocmit de o comisie numită prin dispoziția președintelui consiliului județean, cuprinzând minim 3 specialiști din cadrul Direcțiilor Tehnică și Economică ale aparatului de specialitate al consiliului județean. Stabilirea cuantumului chiriei minime de la care va fi pornită licitația se realizează în urma testării prețurilor de închiriere a bunurilor imobile din județul Vaslui. Comisia va avea în vedere acoperirea cheltuielilor de administrare, întreținere și reparații, recuperarea investiției în funcție de durata normală stabilită potrivit prevederilor legale, pentru bunurile prevăzute de lege. Chiria se diferențiază pe categorii de localități și pe zone, precum și în funcție de importanța socială a activității pentru desfășurarea căreia urmează a fi folosit bunul închiriat, de amplasarea acestuia în corpul de clădire, de dotările de care beneficiază bunul.

e) durata, minimă și maximă estimată a închirierii: maxim - 5 ani, minim - 1 an, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional;

f) alte considerații ce fundamentează oportunitatea încheierii contractului de închiriere.

(2) În baza referatului de oportunitate se va întocmi și un **caiet de sarcini** al închirierii, care va conține în mod obligatoriu următoarele elemente:

a) datele de identificare ale titularului dreptului de administrare;

b) descrierea bunului care face obiectul închirierii;

c) destinația, condițiile și regimul de exploatare a bunului închiriat;

d) obiectivele de ordin economic, social și de mediu, după caz, urmărite de titularul dreptului de administrare;

e) criteriul de selecție utilizat, respectiv prețul cel mai mare oferit;

f) condițiile de participare la licitație;

g) natura și cuantumul garanțiilor solicitate;

i) interdicția subînchirierii;

j) durata închirierii;

k) posibilitatea prelungirii duratei contractului de închiriere prin act adițional;

l) prețul de pornire a licitației, respectiv chiria minimă;

m) clauzele referitoare la încetarea contractului;

n) perioada de valabilitate a ofertei;

o) obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență;

p) obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare.

Art.6. - Închirierea unor bunuri imobile proprietate publică sau privată a județului, aflate în administrarea consiliului județean se aprobă prin hotărâre a autorității deliberative județene, pe baza referatului de oportunitate și a caietului de sarcini întocmite conform art.5 de către Biroul Administrarea Domeniului Public și Privat al județului, lucrări publice, investiții din cadrul Direcției Tehnice.

Art.7.- În scopul ținerii evidenței documentelor și informațiilor cu privire la desfășurarea procedurilor de închiriere și la derulare a contractelor de închiriere, Direcția Tehnică, prin Biroul Administrarea Domeniului Public și Privat al județului, lucrări

publice, investiții, va întocmi și va păstra două registre:

a) registrul "Contracte și oferte de închiriere" care va cuprinde datele și informațiile referitoare la derularea procedurilor prealabile încheierii contractului de închiriere, se vor preciza informațiile referitoare la depunerile candidaturilor și a ofertelor;

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

Art.8. - Direcția Tehnică, prin Biroul Administrarea Domeniului Public și Privat al județului, lucrări publice, investiții, va asigura organizarea operațiunilor pregătitoare ale licitației și desfășurarea acesteia în conformitate cu prevederile prezentului regulament.

Capitolul III

ORGANIZAREA SI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Secțiunea I - Comisia pentru licitație

Art.9. – În vederea desfășurării licitației, a analizării și desemnării ofertei câștigătoare, președintele consiliului județean, ulterior aprobării închirierii de către autoritatea deliberativă, numește **Comisia pentru licitație**, precum și membrii de rezervă ai acesteia.

Art.10. – (1) Comisia pentru licitație este formată dintr-un număr impar de persoane din cadrul aparatului de specialitate al consiliului județean (președinte și membri), care se vor desemna prin dispoziția președintelui Consiliului Județean Vaslui.

(2) Persoanele care sunt implicate direct în procesul de licitație nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

(3) Nu au dreptul să fie implicate în desfășurarea licitației următoarele persoane:

a) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al IV-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

b) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al IV-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;

d) persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

(4) În situația în care din motive obiective un membru al comisiei de evaluare nu are posibilitatea de a-și îndeplini atribuțiile, acesta va fi înlocuit de către un membru de rezervă.

(5) Persoanele desemnate să facă parte din comisia pentru licitație vor da o declarație privind compatibilitatea, imparțialitatea și confidențialitatea lor în raport cu calitatea de membru al comisiei de licitație, conform prevederilor legale, care se va păstra la dosarul închirierii.

(6) Comisia va lucra legal în prezenta tuturor membrilor săi. Deciziile vor fi luate cu votul majorității membrilor săi și vor fi supuse aprobării președintelui consiliului

județean.

(7) Atribuțiile comisiei pentru licitație sunt:

- a) verificarea îndeplinirii condițiilor de participare de către ofertanți, inclusiv a termenului în care documentele licitației au fost depuse;
- b) desemnarea ofertei câștigătoare;
- c) întocmirea procesului-verbal privind analiza cererilor de închiriere și a documentației anexate acestora în vederea desemnării persoanelor care îndeplinesc condițiile de participare la licitație;
- c) întocmirea procesului-verbal al licitației;
- d) în cazuri justificate (nu s-au calificat minim 2 oferte, se constată erori/omisiuni privind modul de aplicare a procedurii), elaborarea unei propuneri de amânare/anulare a licitației.

Secțiunea a II-a - Documentele licitației publice

Art.11. – (1) Documentele licitației sunt:

- a) hotărârea consiliului județean pentru aprobarea scoaterii la licitație publică a bunului imobil în vederea închirierii;
- b) dispoziția privind constituirea comisiei pentru licitație;
- c) anunțul publicitar privind organizarea licitației;
- d) instrucțiunile pentru ofertanți;
- e) cererea de înscriere la licitație;
- f) caietul de sarcini;
- g) formularul de contract de închiriere.

(2) Documentele licitației se pun la dispoziția ofertanților, pentru a putea fi consultate, la sediul organizatorului licitației și pe site-ul consiliului județean.

Art.12. – (1) **Hotărârea consiliului județean** prin care aprobă scoaterea la licitație a bunului imobil în vederea închirierii va cuprinde: datele de identificare ale bunului mobil, durata închirierii și prețul de pornire a licitației.

(2) La stabilirea prețului de pornire se va ține cont de prețul chiriilor stabilit prin referatul de oportunitate, care va fi aprobat prin aceeași hotărâre a consiliului județean, întocmit pe baza raportului de evaluare prevăzut la art.5 lit.d) din prezentul regulament.

Art.13. – (1) **Anunțul publicitar** privind organizarea licitației se va publica cu cel puțin 20 zile calendaristice înainte de data stabilită pentru desfășurarea licitației în minim un ziar de largă circulație din Județul Vaslui și prin afișare la sediul și pe site-ul Consiliului Județean Vaslui.

(2) Conținutul minim al anunțului publicitar va fi următorul:

- a) numele organizatorului licitației și adresa acestuia;
- b) obiectul licitației și durata închirierii;
- c) procedura aplicată pentru atribuirea contractului de închiriere;
- c) data, adresa și ora limită de depunere a cererii și documentației solicitate;
- d) data, ora și locul desfășurării licitației;
- e) condițiile de participare;
- f) cuantumul și forma garanției de participare la licitație, precum și contul în care poate fi depusă;
- g) locul de unde se pot obține documentele licitației și alte informații.

Art. 14. - Instrucțiunile pentru ofertanți cuprind:

- a) borderoul documentelor licitației;
- b) informații generale privind obiectul licitației;
- c) prețul minim de pornire la licitație și durata închirierii;
- d) data și ora limită de depunere a cererilor de înscriere, precum și locul unde se depun acestea;
- e) data, ora și locul desfășurării licitației;
- f) documentele necesare pentru înscrierea la licitație;
- g) condițiile pe care trebuie să le îndeplinească licitatorul pentru a fi admis la licitație (condițiile de participare: cazier fiscal, certificat fiscal, certificat de înmatriculare al societății comerciale - dovada înregistrării la ORC sau autorizația pentru persoane fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative, statut și act constitutiv etc);
- h) cuantumul garanției de participare la licitație și contul în care poate fi depusă;
- i) regulamentul de desfășurare a licitației, criteriul de selecție și modelul de contract de închiriere;
- j) alte precizări considerate a fi utile pentru ofertanți.

(2) Cererile de închiriere și documentația solicitată se depun cu cel puțin 48 de ore înainte de data organizării licitației la registratura titularului dreptului de administrare. Acestea trebuie să conțină în mod detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini.

(3) Garanția de participare se constituie de către ofertant în scopul protejării titularului dreptului de administrare față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului de închiriere.

(4) Valoarea garanției de participare este reprezentată de minimul chiriei lunare și se constituie prin scrisoare de garanție bancară/ordin de plată, fie se depune în numerar la casieria instituției.

(5) Garanția de participare se restituie în cazul ofertanților a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, în termen de maxim 10 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere cu ofertantul câștigător.

(6) Garanția de participare a ofertantului câștigător va fi reținută de Consiliul județean până în momentul încetării contractului încheiat.

(7) Dacă este necesar din această sumă vor fi reținute penalitățile și sumele datorate locatorului de către locatar, în baza contractului de închiriere.

Art.15. - (1) Cererea de înscriere la licitație va cuprinde următoarele elemente:

- a) datele de identificare a ofertantului;
- b) datele de identificare ale bunului imobil pentru care se solicita înscrierea la licitație;
- c) precizări cu privire la acceptarea de către ofertant a prevederilor caietului de sarcini, instrucțiunilor pentru ofertanți și ale contractului de închiriere;
- d) durata solicitată de ofertant pentru închiriere.

(2) Cererea de înscriere la licitație va fi însoțită de următoarele documente:

- a) buletinul sau cartea de identitate a persoanei participante (copie), pentru ofertanți persoane fizice;
- b) certificatul de înmatriculare al societăților comerciale (copie) sau autorizația pentru persoanele fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative (copie);
- c) împuternicirea în formă autentică pentru ofertanții persoane fizice;

- d) dovada de plată a garanției (original);
- e) certificatul dovăditor din care să rezulte că ofertantul nu are datorii către bugetul de stat și/sau bugetele locale;
- f) cazier fiscal.

Art.16. – Condițiile de participare la licitație constau în prezentarea de către ofertanți a documentelor precizate la art.16 și în instrucțiunile pentru ofertanți.

Art.17. - Formularul-cadru de contract de închiriere se aprobă prin hotărâre a consiliului județean și va cuprinde date cu privire la părțile contractante, obiectul contractului, durata contractului, prețul închirierii și modalități de plată, drepturile și obligațiile părților, răspunderea contractuală, încetarea contractului, modul de soluționare a litigiilor, precum și orice alte mențiuni necesare.

Art.18. – (1) Procesul-verbal al licitației se întocmește în timpul ședinței de licitație de către secretarul comisiei pentru licitație și va cuprinde date cu privire la obiectul licitației, componența comisiei de licitație, datele de identificare ale ofertanților, modul de desfășurare a licitației, desemnarea ofertei câștigătoare.

(2) Procesul-verbal va fi semnat de comisia pentru licitație și de ofertanții prezenți la licitație și se înregistrează în registrul de corespondență imediat după închiderea licitației.

Secțiunea a III-a - Desfășurarea licitației

Art.19. – Închirierea bunurilor aflate în domeniul public sau privat al județului și în administrarea consiliului județean se face **licitație publică deschisă cu strigare**.

Art.20. – (1) Comisia de licitație va analiza, la expirarea termenului de depunere a cererilor de închiriere și a documentelor solicitate, cererile de înscriere la licitație împreună cu documentele însoțitoare, încheind în acest sens un proces-verbal. Vor fi calificați pentru participarea la licitație numai ofertanții care îndeplinesc condițiile cerute în documentele licitației. Ofertanților care nu îndeplinesc aceste condiții li se va comunica în scris prin poștă, fax, e-mail.

(2) Pentru desfășurarea licitației este necesar să se califice cel puțin doi ofertanți pentru fiecare bun imobil în parte, în caz contrar, licitația se va relua după 20 de zile, urmând a se repeta publicitatea licitației prin aplicarea aceleiași proceduri, de la etapa publicării anunțului prevăzut la art.14 din prezentul regulament. Despre această situație se va face vorbire într-un proces-verbal. Dacă nici la acest termen nu se califică cel puțin doi ofertanți, se va proceda astfel:

a) dacă se califică o singură ofertă, se va atribui contractul acestui ofertant dacă oferă cel puțin prețul de pornire;

b) dacă nu se califică nici o ofertă, bunul va fi retras de la închiriere, urmând ca demararea unei noi proceduri de închiriere a bunului respectiv să se aprobe prin hotărâre a consiliului județean.

Art.21. – (1) Licitatia este condusă de președintele comisiei de evaluare, numit în continuare "licitator". Ofertanții calificați se numesc "licitanți".

(2) Licitatorul anunță deschiderea licitației, obiectul acesteia, face prezența licitanților înscriși și verifică dacă sunt îndeplinite condițiile legale pentru desfășurarea licitației.

Art.22. – (1) Licitatorul va anunța prețul inițial de plecare și va preciza care sunt salturile de supralicitare permise, respectiv, saltul minim de 5 %.

(2) După începerea licitației, se primesc de la licitanți ofertele de preț care

trebuie să respecte condițiile de salt precizate la deschiderea ședinței. Licitatorul va anunța, cu glas tare, de trei ori suma oferită. Dacă la a treia strigare a ultimei sume oferite nu se oferă o sumă mai mare, licitatorul va anunța adjudecarea închirierii în favoarea licitantului care a oferit ultima sumă.

(3) O dată ce unul din licitanți a oferit o sumă, nici un alt licitant nu va putea oferi aceeași sumă, ci doar o sumă mai mare cu respectarea pasului minim.

(4) Dacă după deschiderea licitației nici un licitant nu oferă o sumă egală sau superioară prețului de pornire cu respectarea pasului (minim de 5%), se va încheia un proces-verbal în care se va face mențiune despre aceasta. Licitația se va relua în termen de 20 zile după publicarea anunțului prin afișare la sediul consiliului județean. Dacă nici de aceasta dată nu se oferă cel puțin prețul de pornire, bunul va fi retras de la închiriere. Declanșarea unei noi proceduri de închiriere a bunului respectiv va fi aprobată prin hotărâre de către consiliul județean.

(5) După adjudecarea închirierii bunului de către unul din licitanți, adjudecatarul va fi anunțat de către licitator, iar ședința de licitație va fi declarată închisă. Se va încheia un proces-verbal care va fi semnat de către comisia de adjudecare și de licitanții prezenți.

Art.23. – (1) Contestațiile se formulează în termen de 5 zile lucrătoare, calculate de la data adjudecării închirierii, și se depun la registratura titularului dreptului de administrare.

(2) Soluționarea contestațiilor se face în termen de maxim 5 zile lucrătoare, care curge de la data expirării termenului prevăzut la alin. (1), de către o comisie constituită în acest scop prin dispoziția președintelui consiliului județean. Aceasta este alcătuită dintr-un număr impar de membri, dintre care unul președinte.

(3) Din comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte persoanele care au făcut parte din comisia de evaluare.

(4) Deciziile comisiei de soluționare a contestațiilor se adoptă cu votul majorității membrilor.

(5) În situația în care contestația este fondată, comisia prevăzută la alin. (2) anulează decizia comisiei de evaluare.

Art.24. - În toate cazurile, atunci când termenul de 20 zile pentru reluarea procedurii de licitație cade într-o zi nelucrătoare, acesta se prorogă în următoarea zi lucrătoare.

Art.25. - Procesele-verbale, contractul de închiriere și documentele licitației se vor păstra pe o perioadă de 5 ani de la data încetării contractului în arhiva Consiliului Județean Vaslui.

Secțiunea a IV-a – Atribuirea contractului de închiriere

Art. 26. – (1) În termen de 15 zile lucrătoare de la împlinirea termenului de contestare sau de la soluționarea contestației ori dacă o asemenea cale de atac nu a fost formulată, titularul bunului imobil are obligația de a încheia contractul de închiriere, în formă scrisă, cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(2) Contractul de închiriere va cuprinde în mod obligatoriu prevederile din contractul-cadru aprobat prin hotărârea consiliului județean, clauzele din caietul de sarcini și alte clauze stabilite de părțile contractante în completarea celor din caietul de sarcini, care nu contravin obiectivelor închirierii.

Art. 27. - Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere în termenul prevăzut la art. 26 alin. (1) duce la pierderea dreptului obținut prin câștigarea licitației și reținerea garanției de participare la licitație.

Capitolul III **DISPOZIȚII FINALE**

Art.28. – (1) Dispozițiile prezentului regulament se completează cu dispozițiile legale aplicabile în materie.

(2) Orice modificare adusă contractului de închiriere se va face prin încheierea unui act adițional, în condițiile legii.

**Contract-cadru de închiriere
a bunurilor imobile din domeniul public/privat al județului, aflate în
administrarea Consiliului Județean Vaslui**

Capitolul I – Părțile contractante

Art.1. - Prezentul contract se încheie între:

a) **UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ - JUDEȚUL VASLUI**, prin Consiliul Județean Vaslui, cu sediul în municipiul Vaslui, str. Ștefan cel Mare, nr.79, cod poștal 730168, județul Vaslui, telefon 0235/361089, fax 0235/361090, cod fiscal 3394171, reprezentat prin președinte _____, în calitate de **locator**,

și

b)....., persoană fizică (cu domiciliul în, legitimat cu B.I./C.I. seria eliberat de la data de.....)/persoană juridică, cu sediul în....., înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr....., cont nr....., deschis la....., reprezentată prin, având funcția de, în calitate de **locatar**.

Capitolul II - Obiectul contractului

Art.2.-Contractul are ca obiect închirierea bunului imobil, situat în, având datele de identificare prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

Capitolul III – Scopul contractului

Art.3. - Bunul imobil închiriat este dat în folosința locatorului pentru (destinația)..... .

Capitolul IV - Durata contractului

Art.4. – (1) Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de an/ani, cu începere de la data de și până la data de

(2) Contractul poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin încheierea unui act adițional.

Capitolul V -Prețul contractului și modalitățile de plată

Art.5. - Prețul închirierii,chiria, este de lei/mp/lună/fără TVA.

Art.6. - Plata chiriei se face lunar, în contul locatorului nr., deschis la Banca, până pe data de 15 a lunii curente pentru luna în curs.

Capitolul VI - Obligațiile părților

SECȚIUNEA 1 ***Obligațiile locatorului***

Art.7. - Locatorul se obligă:

- a) să predea bunul imobil închiriat;
- b) să asigure liniștită și utilă folosință a bunului imobil închiriat;
- c) să mențină bunul în stare de folosință pe toată durata locațiunii.

Art.8. – (1) 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.

(2) Acest control se exercită fără a stânjeni folosința bunului imobil de către locatar.

SECȚIUNEA a 2-a ***Obligațiile locatarului***

Art. 9. - Locatarul se obligă:

- a) să folosească, pe toată durata închirierii, bunul imobil ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- b) să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului imobil închiriat, precum și alte cheltuieli care privesc folosința imobilului (taxe și impozite);
- c) să efectueze lucrările de reparații ce cad în sarcina sa, conform legii;
- d) să plătească chiria lunară la termenul stipulat în contract;
- e) să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități desfășurate în cadrul imobilului;
- f) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului imobil închiriat, care s-ar datora culpei sale;
- g) să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia;
- h) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului și cu respectarea legislației în vigoare, respectiv obținerea autorizației de construcție;

- i) să nu schimbe destinația imobilului fără acordul scris al locatorului;
- j) să nu subînchirieze imobilul;
- k) să restituie bunul imobil la expirarea/încetarea contractului în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire, luându-se în considerare gradul normal de uzură;
- l) să răspundă integral pentru deteriorările aduse spațiului de către persoanele aduse de acesta în spațiu, precum prepușii, vizitatorii etc.;
- m) să înștiințeze locatorul, proprietarul bunului imobil, cu privire la orice atingere adusă dreptului de administrare/proprietate;
- n) să respecte dispozițiile legale privind prevenirea și stingerea incendiilor, normele sanitare și de protecție a mediului.

Capitolul VII

Răspunderea contractuală, penalități și daune-interese

Art.10. - Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, părțile răspund potrivit prevederilor legii.

Art.11. – (1) Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,04% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia în care suma a devenit exigibilă, fără a fi necesară punerea în întârziere a debitorului.

(2) Sumele datorate de locatar în condițiile prezentului contract pot fi recuperate și din garanția de participare.

Art.12. – 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.

Capitolul VIII

Rezilierea contractului

Art.13. - Neexecutarea/executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți dă dreptul părții lezate de a rezilia contractul și de a pretinde daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii.

Art.14. - În cazul în care s-a depășit termenul de plată a chiriei și a contravalorii utilităților cu 90 de zile de la data scadenței sau în cazul nerespectării unei clauze asumate de locatar, prezentul contract se consideră desființat de către locator, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată.

Capitolul IX

Forța majoră

Art.15. – (1) Forța majoră, așa cum este definită de Codul civil, exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii.

(2) Partea care invocă forța majoră va notifica în scris cealaltă parte în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la apariția evenimentului respectiv, dovedind aceasta cu acte emise de instituțiile abilitate în cel mult 15 zile de la apariție.

(3) La încetarea cazului de forță majoră, partea care a fost împiedicată să-și îndeplinească obligațiile își va relua executarea obligațiilor conform prezentului contract.

(4) Dacă în termen de 60 de zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, creditorul obligației scadente are dreptul de a cere încetarea contractului.

Capitolul X

Subînchirierea și cesiunea

Art.16. - Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este interzisă.

Capitolul XI

Încetarea contractului

Art.17. - Locațiunea încetează prin:

- a) acordul de voință al părților;
- b) expirarea termenului;
- c) prin renunțare, la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, fără plata unei despăgubiri;
- d) rezilierea pentru neexecutarea obligațiilor;
- e) denunțare unilaterală a contractului de către locator atunci când interesul naționa/local o impune, cu respectarea unui preaviz de 30 de zile;
- f) din orice alte cauze prevăzute de lege.

Art.18. - La încetarea contractului, imobilul va fi preluat de către locator cu toate îmbunătățirile aduse de către locatar, indiferent de natura lor, fără a se crea vreo obligație în sarcina locatorului.

Art.19. - Locatarul poate denunța unilateral contractul, notificând acest lucru locatorului, fără a respecta termenul de preaviz, însă el nu va putea solicita în acest caz restituirea proporțională a chiriei.

ART.20. - La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează, putând fi prelungit numai prin acordul părților, conform art. 4 alin. 2.

Capitolul XII

Litigii

Art. 21. - Orice litigiu izvorât din încheierea, executarea, modificarea, încetarea și interpretarea clauzelor prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, iar

dacă acest lucru nu este posibil, va fi supus spre soluționare instanței de judecată în a cărei rază teritorială se află imobilul închiriat.

Capitolul XIII

Dispoziții finale

Art.22. - Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Art.23. - Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat și ștampilat de ambele părți.

Art.24.- Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate în art.1 capitolul I, 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.

Art.25. - În cazul în care locatarul a încălcat, cu vinovăție obligațiile asumate prin prezentul contract nu va mai putea încheia, pentru o perioadă de 5 ani un alt contract de închiriere a unor bunuri din domeniul public/privat al județului Vaslui aflate în administrarea Consiliului județean.

Art.26. - Predarea-preluarea imobilului se va face în baza unui proces - verbal încheiat între părți în termen de 15 zile de la data încheierii contractului de închiriere, în care se va menționa starea fizică a imobilului, dotările și utilitățile de care beneficiază respectivul bun imobil.

Art.27. - Prezentul contract s-a încheiat astăzi, în 3(trei) exemplare originale, din care 2(două) pentru locator și 1(unul) pentru locatar.

Locator
Județul Vaslui prin
Consiliul Județean Vaslui

Locatar

Președinte

Direcția Tehnică
Director executiv,

Vizat,
Consilier Juridic _____

Vizat,
Control Financiar Preventiv _____

JUDEȚUL VASLUI
CONSILIUL JUDEȚEAN
PREȘEDINTE

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului și a Contractului-cadru de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public sau privat al județului Vaslui, aflate în administrarea Consiliului Județean Vaslui

Doamnelor și domnilor consilieri,

Potrivit legislației în vigoare, închirierea bunurilor aparținând domeniului public sau privat al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică.

În Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, precum și în Codul Civil și Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt cuprinse reglementări privind închirierea bunurilor proprietate publică și privată, dar nu există nici un fel de prevederi legale care să reglementeze procedurile necesare a fi urmate de către autoritățile administrației publice în ceea ce privește organizarea și desfășurarea licitației publice privind închirierea bunurilor proprietate publică sau privată ale unității administrativ-teritoriale (proceduri care, spre exemplu, există în materia concesiunii sau achizițiilor publice).

Având în vedere cele menționate mai sus consider necesară reglementarea procedurii de închiriere a bunurilor aparținând domeniului public sau privat al Județului Vaslui, aflate în administrarea Consiliului Județean Vaslui.

Prin prezentul proiect de hotărâre se stabilește conținutul cadru al referatului de oportunitate, al caietului de sarcini, al documentației de atribuire a contractului de închiriere, instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii licitației, precum și modelul-cadru al contractului de închiriere.

În conformitate cu prevederile art.97 alin.(2) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, propun analizarea și adoptarea proiectului de hotărâre privind aprobarea Regulamentului și a Contractului-cadru de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public sau privat al județului Vaslui, aflate în administrarea Consiliului Județean Vaslui, întocmit de către Direcția Tehnică – Biroul Administrarea Domeniului Public și Privat al județului, lucrări publice, investiții din cadrul aparatului de specialitate al consiliului județean.

PREȘEDINTE,
DUMITRU BUZATU

ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
CONSILIUL JUDEȚEAN
DIRECȚIA TEHNICĂ

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului și a Contractului-cadru de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public sau privat al județului Vaslui, aflate în administrarea Consiliului Județean Vaslui

În conformitate cu prevederile art. 98 coroborat cu art. 44 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului și a Contractului-cadru de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public sau privat al județului Vaslui, aflate în administrarea Consiliului Județean Vaslui, constată că acesta este elaborat cu respectarea prevederilor legale în materie.

Potrivit legislației în vigoare, închirierea bunurilor aparținând domeniului public sau privat al unității administrativ teritoriale se face prin licitație publică. Reglementări privind regimul juridic și modalitatea de închiriere a bunurilor proprietate publică și private sunt cuprinse atât în Codul Civil, cât și în Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, și Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În materia închirierii bunurilor proprietate publică, Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, prevede în art. 14:

„ (1) *Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a Consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a Consiliului local, iar contractul de închiriere va cuprinde clauze de natură să asigure exploatarea bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.*

(2) Contractul de închiriere se poate încheia, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, de către titularul dreptului de proprietate sau de administrare.”

Totodată, la art. 15 din aceeași lege se precizează: „concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate publică se face prin licitație publică, în condițiile legii.” Potrivit art. 16, „sumele încasate din închirierea sau din concesionarea bunurilor proprietate publică se fac, după caz, venit la bugetul de stat sau la bugetele locale”.

De asemenea, potrivit Codului Civil: „ în condițiile legii, bunurile proprietate publică pot fi date în administrare sau în folosință și pot fi concesionate ori închiriate.” (art. 861 alin. (3) din Codul Civil).

În plus, Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, dispune la art. 123 următoarele:

„ (1) Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate.

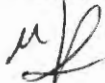
(2) Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.”

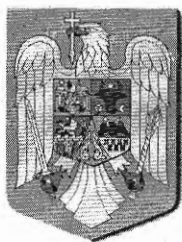
Remarcăm că, deși toate textele de lege sus-menționate fac trimitere la obligativitatea urmăririi procedurii licitației publice la închirierea bunurilor proprietate publică sau privată ale unității administrativ-teritoriale, cu excepția unor cerințe limitativ prevăzute prin aceste acte normative, **nu există nici un fel de prevedere legală care să reglementeze procedurile necesar a fi urmate de către autoritățile administrației publice în ceea ce privește organizarea și desfășurarea licitației publice** privind închirierea bunurilor proprietate publică sau privată ale unității administrativ-teritoriale (proceduri care, spre exemplu, există în materia concesiunii sau achizițiilor publice).

Având în vedere cele amintite mai sus, apreciem necesară și oportună aprobarea regulamentului și a contractului-cadru privind închirierea prin licitație publică a bunurilor aparținând domeniului public sau privat al județului Vaslui, aflate în administrarea consiliului județean.

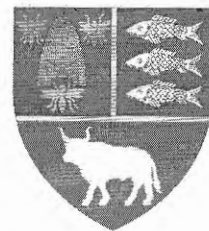
DIRECTOR EXECUTIV,

ing. Mariana Vieru





ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
CONSILIUL JUDEȚEAN



Str. Ștefan cel Mare, nr. 79, Vaslui, cod 730168,
tel: 40-0235-361089, fax: 40-0235-361091, web: www.cjvs.ro,
e-mail: cjvaslui@consiliu.vaslui.ro, consiliu@consiliu.vaslui.ro

DIRECȚIA TEHNICĂ
Nr. 10202/ 22.08.2016

APROBAT
PREȘEDINTE,
Dumitru Buzatu



REFERAT

Potrivit legislației în vigoare, închirierea bunurilor aparținând domeniului public sau privat al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică.

În Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, precum și în Codul Civil și Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt cuprinse reglementări privind închirierea bunurilor proprietate publică și privată, dar nu există nici un fel de prevederi legale care să reglementeze procedurile necesare a fi urmate de către autoritățile administrației publice în ceea ce privește organizarea și desfășurarea licitației publice privind închirierea bunurilor proprietate publică sau privată ale unității administrativ-teritoriale (proceduri care, spre exemplu, există în materia concesiunii sau achizițiilor publice).

Având în vedere cele menționate mai sus consider necesar ca la nivel local să fie reglementată procedura de închiriere a bunurilor aparținând domeniului public sau privat al Județului Vaslui.

Din acest motiv, este necesar a se promova un proiect de hotărâre privind aprobarea Regulamentului și a Contractului-cadru de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public sau privat al județului Vaslui, aflate în administrarea Consiliului Județean Vaslui.

Numele și prenumele	Funcția	Data	Semnătura
Verificat- Vieru Mariana	Director executiv		
Întocmit 2 ex. Turcu Silvia	Consilier	22.08.2016	