



PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea inchirierii prin licitație publică a imobilului "casa uzina apa" situat in intravilanul localitatii Bestepe, str. Tulcei ,nr.78, Tarla 31, Parcela 743, in suprafata construita de 76 mp, pentru activitati comerciale

Consiliul local al comunei Bestepe, intrunit in sedinta ordinara din data de 28 octombrie 2021 , legal constituita, prezenti fiind majoritatea consilierilor;

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre și referatul de aprobare prezentate de d-nul primar – Tipirigan Dumitru,

Având în vedere prevederile:

- Nota de fundamentare nr.2459/22.09.2021
- Raportul de evaluare nr. Nr. 106/21.10.2021 intocmit de evaluator , ing.Ivanica A Florin, membru ANEVAR ;
- Potrivit art.858-865 , Legea nr.287/2009 privind Codul Civil.
- Avizul Comisiei de specialitate a Consiliului Local al comunei Bestepe, judetul Tulcea;
In temeiul art.129, alin.1,2, lit. c, art.139, art. 297 alin.1 lit.b, art. 302 – 327 , art. din OUG. nr.57/2019 privind Codul Administrativ

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1 Se aprobă Inchirierea prin licitatie publica a imobilului -casa uzina apa situat in intravilanul localitatii Bestepe, str. Tulcei ,nr.78, Tarla 31, Parcela 743, in suprafata construita de 76 mp, apartinand domeniului public a comunei Bestepe, cu scopul desfasurarii de activitati comerciale.

Art.2 Se aprobă conform Anexei nr.1, Studiul de oportunitate, în vederea inițierii procedurii de inchiriere prin licitație a imobilului -casa uzina apa situat in intravilanul localitatii Bestepe, str. Tulcei , nr.78, Tarla 31, Parcela 743, in suprafata construita de 76 mp.

Art. 3 Se aproba caietul de sarcini, si documentatia de atribuire, conform anexei nr.2- parte integranta la prezenta.

Art.4 Se aproba conform Anexei nr.3 Raportul de evaluare nr. 106/21.10.2021, intocmit de evaluator , ing.Ivanica A Florin, membru ANEVAR, anexa la prezenta, care stabileste o valoare a chiriei de 740 euro/an. Conform OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, art.363, alin.7 - "Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit prezentul raport de evaluare."

Art. 5 Redevnta valorica a inchirierii va fi stabilita in urma licitatiei organizata in conditiile OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, si va fi platita in lei la cursul BNR din ziua platii.

Art. 6 Durata chiriei va fi de 5 ani si poate fi prelungita prin acordul de vointa a partilor, incheiat in forma scrisa.

Art. 7 Se împuterniceşte Primarul comunei Bestepe, să ia toate măsurile legale și necesare în numele și pentru Consiliul Local al comunei Bestepe, în vederea îndeplinirii procedurilor de inchiriere și pentru semnarea contractului de inchiriere.

Art.8 Prezenta hotărâre va fi comunicată Institutiei Prefectului Județului Tulcea, si compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Bestepe.

Hotararea a fost adoptata astazi 28 octombrie 2021, cu un numar de ____ voturi, pentru, din totalul de 11 consilieri alesi.

INITIATORUL PROIECTULUI,
Primar:Tipirigan Dumitru

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
Secretar general Jr. Poh Florentina

STUDIU DE OPORTUNITATE

1. OBIECTUL INCHIRIERII

Imobilul propus pentru inchiriere prin licitație publică , "casa uzina apa" situat in intravilanul localitatii Bestepe, str. Tulcei ,nr.78, Tarla 31, Parcela 743, in suprafata construita de 76 mp, face parte din proprietatea publica a comunei Bestepe, și este destinat pentru activitati comerciale.

. 2. MOTIVAȚIA INCHIRIERII

Inchirierea imobilului sus-menționat este indicată de următoarele motive de ordin legislativ, economic-financiar, social și de mediu.

2.1. Motivația pt. componenta legislativă: Inchirierea imobilului se face prin licitație publica organizata in conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ. Inchirierea imobilului ca si abordare reprezinta modalitatea cea mai uzitata devenind in prezent un standard comun si acceptat pentru finantarea unor proiecte.

In conformitate cu prevederile din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, preconizam ca incheierea procedurilor de inchiriere a a imobilului "casa uzina apa" situat in intravilanul localitatii Bestepe, str. Tulcei ,nr.78,Tarla 31, Parcela 743, in suprafata construita de 76 mp, este de aproximativ 45-60 zile de la data aprobarii proiectului de hotarare, publicarea anuntului de organizare a licitatiei care se va face in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala.

- prevederile art. 129, alin. 2, lit. „c” din Ordonanța de urgență Nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit căroră Consiliul local hotărăște ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat de interes local, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie inchiriate ori să fie închiriate;

2.2. Motivația pentru componenta financiară: Principalele avantaje ale inchirierii terenului sunt următoarele:

- chirasul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea imobilului inchiriat;

- inchirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului inchiriat, în sarcina persoanei fizice sau juridice (inclusiv cele de mediu).

2.3. Motivația pentru componenta de mediu: Chirasul va avea obligația, prin contractul de inchiriere, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de inchiriere transferă responsabilitatea viitorului chiras cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;

- utilizarea durabilă a resurselor; - gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

3. DURATA INCHIRIERII Inchirierea imobilului "casa uzina apa" situat in intravilanul localitatii Bestepe, str. Tulcei ,nr.78 , Tarla 31, Parcela 743, in suprafata construita de 76 mp se va face pe o perioada de 5 ani.

4. ELEMENTE DE PREȚ Chiriasul vor plăti autorității administrației publice locale o chirie anuală, nivelul fiind în funcție de cel de adjudecare, ce pornește de la 740 euro/an.

5. MODALITATEA DE ACORDARE A INCHIRIERII Inchirierea se va face prin licitație publică, in conformitate cu legea.

INITIATORUL PROIECTULUI,
Primar:Tipirigan Dumitru

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
Secretar general Jr. Poh
Florentina

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE
privind aprobarea inchirierii prin licitație publică a imobilului "casa uzina apa"
situat in intravilanul localitatii Bestepe, str. Tulcei ,nr.76 A, Tarla 31, Parcela
743, in suprafata construita de 76 mp, pentru activitati comerciale

Continut :

1. informații generale privind CHIRIASUL, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail a persoanei de contact etc.;
 2. instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de inchiriere;
 3. caietul de sarcini;
 4. instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
 5. informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
 6. instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
 7. informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii
- Contractul cadru de inchiriere

I. INFORMAȚII GENERALE

COMUNA BESTEPE
SEDIUL : STR.TULCEI NR.76
COD FISCAL : 16363398
TELEFON 0240545335; FAX 0240545335
Organizarea licitației se face de catre Comisia de licitație.

II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURII DE INCHIRIERE

A. Procedura licitației publice

1. In cazul acestei proceduri, UAT Bestepe are obligatia sa publice anuntul de licitație in Monitorul Oficial al Romaniei, partea a VI a , intr-un cotidian de circulatie nationala, intr-unul de circulatie locala si pe site-ul Comunei Bestepe
2. Anuntul se trimite spre publicare cu cel putin 20 de zile calendaristice inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.
3. Documentatia de atribuire se ridica contra cost de la sediul Primariei comunei Bestepe. Persoanele interesate pot solicita clarificari iar reprezentantii Primariei au obligatia de a le transmite raspunsul intr-o perioada ce nu depaseste 4 zile lucratoare. Pentru comunicarea clarificarilor, persoana interesata va pune la dispozitie adresa, nr. fax si e-mail-ul sau va preciza in scris daca doreste o alta modalitate de comunicare (ex: sa ridice personal corespondenta).
4. Ofertele se depun la sediul UAT Bestepe, intr-un singur exemplar, in doua plicuri inchise si sigilate, unul exterior si unul interior, care vor contine documentele solicitate de concedent. Pe plicuri va fi trecut obiectul inchirierii pentru care se depune oferta. Dupa primirea ofertelor, in perioada anuntata si inscrierea lor in ordinea primirii in registrul "Candidaturi si oferte", plicurile inchise si sigilate vor fi predate comisiei de evaluare , constituita prin dispozitia primarului comunei Bestepe.
5. Procedura de licitație se desfasoara numai daca in urma publicarii anuntului de licitație au fost depuse cel putin doua oferte. Sedinta de deschidere a plicurilor este publica.

6. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în "Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor" și întocmește un proces verbal în care se menționează rezultatul analizei. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile de participare.

7. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile descrise la pct. 4 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, numai dacă există cel puțin 2 oferte valabile.

8. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, UAT Bestepe va anula procedura și va organiza o nouă procedură de licitație, cu aceeași documentație. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

9. Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este cel mai mare nivel al redeventei. Pentru determinarea ofertei castigatoare, comisia de evaluare aplică criteriul de atribuire prevăzut în documentație

10. În cazul egalității pretului oferit de 2 sau mai mulți participanți admisi, comisia va solicita acestora să facă o nouă ofertă, în plic închis.

11. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul comisiei întocmește un proces verbal în care menționează ofertele valabile, oferta declarată castigatoare, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire.

12. În baza procesului verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct. 7, în termen de o zi, comisia de evaluare întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii de închiriere și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului castigator sau, în cazul în care nu a fost desemnat nici un castigator, cauzele respingerii pe care îl comunică concedentului.

13. După primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul, în termen de 3 zile lucrătoare informează în scris cu confirmare de primire, ofertanții ale caror oferte au fost excluse indicând motivele excluderii și ofertantul declarat castigator.

14. Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune chirasului solicitarea oricărui clarificări și completări necesare.

15. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, concedentul o transmite ofertanților vizati.

16. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 4 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

17. În cazul în care licitație publică nu a condus la desemnarea unui castigator se va consemna această situație într-un proces verbal și se va organiza o nouă licitație.

18. Dacă nici cea de-a doua licitație nu a condus la desemnarea unui castigator această se va consemna într-un proces verbal care va constitui temeiul pe baza căruia comisia de evaluare va recurge la reluarea procedurii de licitație.

C.Garantii

1. În vederea participării la licitație ofertanții sunt obligați să depună garanția de participare la licitație.

2. Garanția de participare este de _____ euro echivalent în lei la cursul BNR din ziua depunerii care se vor depune prin Ordin de plată bancar depus în contul Comunei Bestepe, cod fiscal 16363398, cont nr. RO83TREZ6415006XXX000144 deschis la Trezoreria Tulcea, cu specificația la obiectul plății;

III. CAIETUL DE SARCINI

CAPITOLUL 1 – PRINCIPII GENERALE

Licitatia se va desfasura in conformitate cu prevederile legale in vigoare, respectiv: ∞ O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
HCL nr. _____

CAPITOLUL 2 – OBIECTUL INCHIRIERII

2.1. Obiectul inchirierii : imobilului -casa uzina apa situat in intravilanul localitatii Bestepe, str. Tulcei ,nr.76 A, Tarla 31, Parcela 743, in suprafata construita de 76 mp

Scopul inchirierii : imobilul se inchiriaza in vederea desfasurarii de activitati comerciale.

CAPITOLUL 3. INFORMATII GENERALE PRIVIND INVESTITIA CE URMEAZA A FI REALIZATA

3.1 Autorizatii, avize, studii etc chiriasul are obligatia elaborarii si obtinerii documentatiilor urbanistice, etc. Cheltuielile vor fi suportate in exclusivitate de chirias, acestea neputand fi recuperate in cazul rezilierii contractului de inchiriere din orice motiv. Chiriasul are obligatia obtinerii tuturor avizelor/autorizatiilor necesare, in conformitate cu prevederile legale in vigoare, pe cheltuiala sa.

3.2. Investiția constă în desfasurarea de activitati comerciale.

. UAT Bestepe va pune la dispozitia chiriasului imobilul dupa semnarea contractului de inchiriere. Chiriasul va efectua lucrarile pe cheltuiala sa.

3.3. Execuția lucrărilor: Chiriasul are obligația sa furnizeze UAT Bestepe, la cererea acestuia, toate informatiile si detaliile solicitate asupra investitiilor ce vor urma sa se execute.

CAPITOLUL 4. OBLIGATIILE CHIRIASULUI:

4.1 Obligatiile chiriasului :

(1) Chiriasul va obtine avizele/documentatiile pe cheltuiala sa. Chiriasul are obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate, eficacitate și permanență a bunului inchiriat, pe toata durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent. Chiriasul se obligă să administreze și să exploateze obiectul cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestora pe toată durata contractului.

(2) Chiriasul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul inchirierii. Pe toata durata contractului, chiriasul nu va schimba obiectul inchirierii, asa cum a fost stabilit la Cap. 2 al caietului de sarcini.

(3) Chiriasul nu poate subinchiria bunul ce face obiectul inchirierii.

(4) Chiriasul are obligația sa respecte legile române pe toată durata inchirierii. În toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului

(5) Chiriasul este obligat să plătească chiria si penalitatile/majorarile calculate de concedent in caz de nerespectare a termenelor de plata.

(6) Chiriasul are obligația să plătească taxele și impozitele pentru obiectul inchirierii., functie de legislatia in domeniu.

(7) Chiriasul I se va conforma prevederilor legale privind asigurarea exercitiului functiunii organelor de politie, pompieri, salvare, protectie civila, aparare nationala si alte asemenea.

(8) Chiriasul are obligatia de a permite accesul proprietarului bunului inchiriat, la solicitarea acestuia din urma, pentru executarea oricaror lucrari de interes public pe care acesta le considera a fi necesare.

(9) Chiriasul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.). Chiriasul va respecta prevederile OUG nr. 195/2005 privind

protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.

(10) Chiriasul va respecta condițiile de exploatare a închirierii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de închiriere, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, demolare etc.) și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane.

(11) Chiriasul va lua toate măsurile necesare pentru ca prin lucrările realizate să nu afecteze proprietățile vecine; este direct responsabil pentru defectiunile/degradările/distrugerile și alte asemenea și va suporta exclusiv prejudiciile create.

(12) Chiriasul are obligația de a înregistra contractul de închiriere în registrele de publicitate imobiliară.

(13) La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen chiriasul este obligat să restituie uat Bestepe, în deplină proprietate, terenul în mod gratuit și liber de orice sarcini, pe baza de proces verbal. La finalizarea termenului închirierii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a imobilului de către proprietarul investiției sau dacă construcția realizată va putea intra în proprietatea Comunei Bestepe.

(14) În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de închiriere, Chiriasul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă reprezentând _____ din chirie datorată UAT Bestepe pentru primul an de închiriere în contul RO83TREZ6415006XXX000144. În cazul în care Chiriasul nu respectă această obligație, contractul încetează de drept fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri Chiriasului și fără intervenția instanței.

(15) Chiriasul este obligat ca la finalizarea lucrărilor de construire să prezinte procesul verbal de recepție a lucrărilor executate ;

(16) Chiriasul este obligat să pună la dispoziția organelor de control toate evidențele și informațiile solicitate, legate de obiectul închirierii.

(17) Chiriasul este obligat să continue exploatarea bunurilor în noile condiții stabilite, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (2) din prezentul contract de chirie, fără a putea solicita încetarea acestuia, dacă este posibilă continuarea exploatării acestora cu aceeași destinație pentru care au fost închiriate. În cazul de modificare unilaterală a contractului de închiriere îi aduce un prejudiciu, Chiriasul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

(18) Chiriasul va asigura evacuarea apelor meteorice și va avea grija ca prin lucrările executate să nu afecteze imobilele vecine.

(19) Chiriasul trebuie să se conformeze tuturor prevederilor legale, privind controlul traficului rutier și al securității utilizatorilor imobilului;

(20) Chiriasul va întreține terenul ce face obiectul contractului, pe toată durata acestuia.

4.6 Renunțarea la închiriere

a) Chiriasul poate renunța la închiriere în cazul imposibilității de a realiza obiectul închirierii, motivat de dispariția bunului închiriat, dintr-o cauză de forță majoră.. Chiriasul va instiinta de îndată în scris. Motivația renunțării la închiriere va fi analizată de o comisie numită de formată din specialiști de profil ai acestuia și ai altor autorități legale competente. În situația în care nu întreg terenul închiriat este afectat de vestigii, la solicitarea Chiriasului, suprafața închiriată poate fi diminuată cu suprafața afectată de vestigiile istorice, care va fi preluată de concedent, redevența urmând a fi diminuată în mod corepunzător. În aceste situații concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de chirias.

b) În cazul în care obiectul închirierii nu poate fi realizat datorită nerespectării obligațiilor de către UAT Bestepe, atunci Chiriasul are dreptul la despăgubiri pentru acoperirea costurilor lucrărilor și a celorlalte cheltuieli suportate. În cazul în care nu se va ajunge la un acord, se va sesiza instanța de judecată.

c) În cazul renunțării la închiriere, din alte motive decât cele prevăzute la alin 1 (a) ce tin de culpa sa, Chiriasul este obligat la plata unor despăgubiri: Bunurile proprii, constând din bunuri achiziționate de Chirias, ce pot fi ridicate fără a afecta funcționarea imobilului pot reveni uat Bestepe, în măsura în care acesta își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul unei compensații banesti; în caz contrar Chiriasul își va ridica bunurile.

4.7 Obligațiile UAT Bestepe

(1) Este obligată să nu îl tulbure pe chiriasul în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere..

(2) nu are dreptul să modifice unilateral contractul de chirie, exceptând situațiile excepționale legate de interesul național sau local sau alte situații prevăzute expres de lege.

(3) este obligat să notifice chiriasul apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor chiriasului.

CAPITOLUL 5. REGIMUL FINANCIAR AL INCHIRIERII

5.1. Costurile estimate de realizare a obiectului chiriei cad în sarcina Chiriasului .

5.2. Sursele de finanțare se asigură de Chirias.

5.3. Valoarea chiriei anuale rezultă în urma licitației publice. Valoarea de pornire la licitație este o chirie de 740 euro/an. Redvența adjudecată în euro va fi plătită în lei la cursul BNR din ziua plății și se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicii de inflație în cazul în care chiriea se transformă în monedă națională). Pe perioada derulării relațiilor contractuale chiria nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice. În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a contractului de închiriere, Chiriasul este obligat să achite chiria pentru anul 2021. Începând cu anul 2022, plata chiriei se face din inițiativa UAT Bestepe până la 31 martie a anului în curs.

5.4. Chiriasul are obligația să achite impozitele și alte venituri datorate bugetului local, stabilite de legislația în vigoare.

CAPITOLUL 6. DURATA CHIRIEI

6.1 Durata INCHIRIERII este de 5 de ani și poate fi prelungită, prin simplul acord de voință al părților, încheiat în formă scrisă. Închirierea decurge de la data semnării și înregistrării contractului. Obligația plății chiriei începe de la această dată.

CAPITOLUL 7 – ORGANIZAREA LICITAȚIEI ȘI TAXE

7.1 La licitație pot participa agenți economici.

7.2 Ofertanții interesați în a participa la licitația publică privind închirierea imobilului - casa uzina apă situat în intravilanul localității Bestepe, str. Tulcei ,nr.76 A, Tarla 31,Parcela 743, în suprafața construită de 76 mp, până în data de, ora, documentele solicitate.

7.3 Comisia de licitație are dreptul să descalifice orice opțiune, care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de participare ; orice document lipsă sau neconform duce la descalificare.

7.4 Garanția de participare se va restitui participanților care au pierdut licitația, în termen de 20 zile lucrătoare de la data licitației.

7.5 Pentru ofertantul câștigător, garanția de participare se constituie în plata chiriei.

7.6 Garanția de participare se pierde în situația în care solicitantului câștigător nu se prezintă pentru încheierea contractului de închiriere în termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării rezultatului procedurii de atribuire.

CAPITOLUL 9 – PREZENTAREA OFERTELOR ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

9.1 Deschiderea licitației are loc în data de _____, ora _____, la sediul Primăriei Comunei Bestepe, str. Tulcei nr. 76. În ziua stabilită pentru licitație, comisia se va întruni având asupra ei documentația întocmită pentru licitație. Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este obligatoriu depunerea a cel puțin 2 oferte. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul “Candidaturi și oferte”, plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin dispoziția primarului. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

(a) După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în „Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor”.

(b) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, UAT Bestepe are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(c) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către UAT Bestepe ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(d) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea UAT Bestepe în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(e) Chiriasul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

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

Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile descrise la pct. 4 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, numai dacă există cel puțin 2 oferte valabile. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

În cazul în care nu există cel puțin 2 oferte valabile comisia de evaluare va întocmi un proces verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmând a se repeta procedura de licitație publică. La a doua licitație procedura este valabilă dacă s-a prezentat o singură ofertă valabilă.

Criteriul de atribuire al contractului este cel mai mare nivel al chiriei

Pentru determinarea ofertei castigatoare, comisia de evaluare aplică criteriul de atribuire prevăzut în documentație.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul comisiei întocmește un proces verbal în care menționează ofertele valabile, oferta declarată castigatoare, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

În baza procesului verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la lit (f), în termen de o zi, comisia de evaluare întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii de închiriere și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului castigator sau, în cazul în care nu a fost desemnat nici un castigator, cauzele respingerii pe care îl va comunica.

După primirea raportului comisiei de evaluare, în termen de 3 zile lucrătoare informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse indicând motivele excluderii, și ofertantul declarat castigator.

În cazul în care licitație publică nu a condus la desemnarea unui câștigător se va consemna această situație într-un proces verbal și se va organiza o nouă licitație, aceasta fiind valabilă dacă s-a depus o ofertă valabilă.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, UAT Bestepe anulează procedura de licitație. UAT Bestepe va consemna această într-un proces verbal. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

9.2 Ofertantul va participa la licitație prezentând actul de identitate și eventualele procuri în cazul mandatarilor.

9.3 Pretul minim pe care trebuie să-l ofere participantii admisi în procedura de licitație este de 740 euro/an.

9.4 Suma adjudecată va constitui redevența anuală, timp de 5 ani și va fi achitată în lei la cursul B.N.R. din ziua plății.

9.5 După încheierea fiecărei licitații, participanții și comisia de licitație vor semna procesul verbal încheiat privind derularea licitației. UAT Bestepe va publica în Monitorul oficial al României, partea a VI a, Anunțul de atribuire, conținând rezultatele procedurii, în cel mult 20 zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de închiriere.

CAPITOLUL 10. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

10.1. Ofertele se redactează în limba română. Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

10.2 Ofertanții transmit ofertele lor până la data de _____ ora _____ în 2 plicuri sigilate (unul exterior și unul interior) conform documentației de atribuire, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în Registrul Oferte, precizându-se data și ora.

10.3 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent, respectiv 120 zile calendaristice de la data depunerii.

10.4 Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

10.5 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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

11. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA/REZILIAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

11.1 Prin simplul acord de voință al părților de la data restituirii de către Chirias a bunului închiriat ;

11.2 La expirarea duratei inițiale stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

11.3 La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriasului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri, caz în care acesta va notifica îndată Chiriasul despre dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la închiriere. În aceste situații UAT Bestepe nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de Chirias ;

11.4 În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către UAT Bestepe, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată. UAT Bestepe va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de închiriere și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

11.5 În cazul în care Chirias nu își respectă obligația de a depune garanția prevăzută la art. 7 alin. 10 în termen de 90 de zile de la încheierea contractului, contractul

încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără nici o altă formalitate; 11.6 In cazul in care Chirias intra in procedura de faliment sau este decăzut din drepturi.

11.7 In cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Chirias, prin reziliere de catre UAT Bestepe, cu plata unei despagubiri in sarcina Chirias. Chiriasul este obligat sa achite folosinta terenului pana la predarea efectiva a acestuia catre concedent.

11.8 Pact comisoriu : Neexecutarea obligației de plată a chiriei sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul inchirierii, in termen de 3 luni de la expirarea perioadei pana la care era obligat sa faca plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fara a mai fi necesara semnarea sau punerea in intarziere si fara interventia instantei judecatoresti.

11.9 La încetarea/rezilierea contractului, din culpa Chiriasului, acesta este obligat să restituie UAT Bestepe, în deplină proprietate, terenul (bunul de retur), în mod gratuit și liber de orice sarcini.

11.10 Neexecutarea obligațiilor contractuale, conferă comunei Bestepe, dreptul să solicite instantei rezilierea contractului de inchiriere, cu plata unei despagubiri, constand in valoarea chiriei si a penalitatilor calculate pana la preluarea bunului.

11.11. In conditiile incetarii contractului de inchiriere din alte cauze decat ajungerea la termen, forta majora sau cazul fortuit, Chiriasul este obligat sa asigure continuitatea exploatarii bunului proprietate publica, in conditiile stipulate in prezentul contract, pana la preluarea de catre uat Bestepe.

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

1. Ofertele se redacteaza in limba romana

2. Ofertantii transmit ofertele lor in 2 plicuri sigilate, unul exterior si unul interior.

3. Pe plicul exterior se va indica obiectul inchirierii pentru care este depusa oferta si acesta va contine :

- o fisa cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare semnata de ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări;

- certificat de inmatriculare la ORC

- certificat constatator emis de ORC

- certificat fiscal privind achitarea obligatiilor de plata fata de bugetul local, care să certifice faptul că societatea nu figurează cu sume restante;

- cazierul fiscal al societatii eliberat de Directia Judeteana a Finantelor Publice pe raza careia isi are sediul ofertantul;

- declaratie pe propria raspundere ca nu este in procedura de reorganizare, lichidare judiciara sau faliment;

- acte doveditoare privind achitarea caietului de sarcini in valoare de 10 lei, a taxei de participare in valoare de 10 lei si a garantiei de participare la licitatie in cuantum de 3% din valoarea chiriei, care vor fi achitate in numerar la casieria Primariei comunei Bestepe;

- imputernicire pentru reprezentantul societatii, daca nu este reprezentantul legal al acestuia

- declaratie proprie care sa cuprinda adresa, fax-ul si email-ul unde doreste sa i se comunice rezultatele procedurii sau alte documente (clarificari etc)

Pe plicul interior care contine oferta propriu-zisa se inscriu numele sau denumirea ofertantului, domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz, precum si obiectul licitatiei; acesta va cuprinde chiria in euro/an oferita.

Ofertele primite si inregistrate dupa termenul limita de primire prevazut in anuntul publicitar vor fi excluse de la licitatie si vor fi inapoiate ofertantilor fara a fi deschise. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor.

V. INFORMAȚII DETALIATE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDEREA LOR

5.1 Criteriul de atribuire al contractului de inchiriere este cel mai mare nivel al redeventei.

5.2 Ofertantul câștigător va încheia contractul de inchiriere în termen de 20 de zile de la comunicarea rezultatului procedurii de atribuire a contractului de inchiriere. Comunicarea se va face de către UAT Bestepe la adresa declarată de ofertant ca fiind adresa de corespondență.

5.3 Chiriasul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de inchiriere să depună cu titlu de garanție o sumă reprezentând _____ din chirie datorată pentru primul an de exploatare.

5.4 Nesemnarea de către adjudecatarul licitației a contractului de inchiriere în termenul stabilit atrage după sine nulitatea adjudecării, cu următoarele consecințe : suma achitată cu titlu de garanție de participare de către acesta se pierde (nu se va restitui intrând în bugetul concedentului) iar acesta este obligat să achite către bugetul local un sfert din suma adjudecată reprezentând chiria anuală, cu titlu de daune. Ofertantul în cauză nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru terenul în cauză.

5.5 În cazul în care UAT Bestepe nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, depunând documente pentru probarea celor precizate anterior, UAT Bestepe are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului sau nu îl semnează în termen de 20 zile de la comunicarea rezultatului, procedura de atribuire se anulează, iar UAT Bestepe reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

VI. ANULAREA LICITAȚIEI

6.1 UAT Bestepe are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de inchiriere de bunuri proprietate publică, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului. Procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute de legislație, respectiv art. 311 al OUG 57/2019

b) UAT Bestepe se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute de legislație respectiv art. 311 al OUG 57/2019. Anularea licitației are loc și atunci când:

- nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul primei proceduri de licitație sau o ofertă valabilă în cadrul celei de a doua proceduri de licitație;
- ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului sau nu se prezintă în termenul stabilit pentru semnarea contractului;
- în cazul unor contestații întemeiate, admise conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, în termen de 1 zi de la semnarea procesului verbal.

6.2 Anularea se face prin hotărârea comisiei de licitație. UAT Bestepe are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

6.3 Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și

ulterior, până la semnarea contractului de inchiriere, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

6.4 Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul UAT Bestepe

VII. CAI DE ATAC

7.1 În măsura în care partile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de inchiriere se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul UAT Bestepe.

VIII. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

I. Părțile contractante

Între:

1. COMUNA BESTEPE, cu sediul în Bestepe, STR. Tulcei nr. 76, în calitate de concedent, reprezentat prin Primar, pe de o parte, și

2. _____, cu sediul în cu sediul _____, identificata prin cod unic de înregistrare RO _____ și număr de înregistrare la Registrul Comerțului Bestepe _____, reprezentata prin administrator _____ în calitate de chirias, pe de altă parte, la data de _____, la sediul concedentului, în temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului Local al Comunei Bestepe nr. precum și a procesului verbal nr. _____, s-a încheiat prezentul contract de inchiriere.

II. Obiectul contractului de inchiriere

Art. 1 Obiectul contractului este imobilului "casa uzina apa" situat în intravilanul localității Bestepe, str. Tulcei ,nr.76 A, Tarla 31, Parcela 743, în suprafața construită de 76 mp pentru activități comerciale

Termenul

Art. 2 (1) Durata închirierii este de 5 ani, și intră în vigoare începând cu data de (2) Durata contractului de închiriere poate fi prelungită, prin simplul acord de voință al partilor, încheiat în forma scrisă.

III. Redevența

Art. 3 Chiria este de _____ Euro/an, plătită în lei la cursul BNR din ziua plății. Redevența se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicele de inflație în cazul în care redevența se transformă în moneda națională). Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice, respectiv _____ lei/ an. IV. Plata chiriei

Art. 4 (1) Plata chiriei se face prin contul Primăriei comunei Bestepe nr. RO60TREZ64121A3000530XXXX, deschis la Trezoreria Tulcea, sau în numerar la casierie.

(2) În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a contractului de închiriere, chiriasul este obligat să achite redevența pentru anul 2021.

(3) Începând cu anul 2021, plata chiriei se face din inițiativa chiriasului până la 31 martie a anului în curs.

(4) Neplata chiriei sau executarea cu întârziere a acestei obligații atrage majorări de întârziere. Majorările de întârziere vor fi cele stabilite de lege pentru veniturile bugetului local din taxe și impozite.

(5) Pact comisoriu : Neexecutarea obligației de plată a chiriei sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul inchirierii., in termen de 3 luni de la expirarea perioadei pana la care era obligat sa faca plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fara a mai fi necesara semnarea sau punerea in intarziere si fara interventia instantei judecatoresti.

(6) Prezentul contract constituie titlu de creanță și titlu executoriu.

VI DREPTURILE PARTILOR

Art. 5 Drepturile chiriasului

(1) Chiriasul are dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul ce face obiectul contractului de inchiriere.

(2) Chiriasul are dreptul de a executa lucrarile necesare functionarii pe cheltuiuala sa.

(3) Chiriasul are dreptul de a folosi si de a culege fructele bunului ce face obiectul inchirierii, potrivit naturii acestuia si obiectivelor stabilite de parti prin prezentul contract de inchiriere.

Art. 6 Drepturile uat Bestepe

(1) are dreptul să inspecteze bunul inchiriat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, verificând respectarea obligațiilor asumate. Verificarea bunului inchiriat se va efectua numai cu notificarea prealabila a chiriasului, in scris, cu min. 3 zile inainte de data stabilita pentru vizitare.

(2) are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de inchiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

(3) are dreptul de a executa orice lucrari, de interes public, pe care acesta le considera a fi necesare, anuntand in prealabil in scris chiriasul.

(4) are dreptul de a modifica valoarea chiriei functie de legislatia in domeniu.

V. Obligațiile părților

Art. 7 – Obligațiile chiriasului

(1) Chiriasul va obtine avizele/documentatiile pe cheltuiuala sa. Chiriasul are obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate, eficacitate și permanență a bunului inchiriat, pe toata durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent. Chiriasul se obligă să administreze și să exploateze obiectul inchirierii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestora pe toată durata contractului.

(2) Chiriasul este obligat să exploateze în mod direct bunul pe toata durata contractului, Chiriasul nu va schimba obiectul, asa cum a fost stabilit la Cap. 2 al caietului de sarcini.

(3) Chiriasul nu poate subinchiria bunul.

(4) Chiriasul are obligația sa respecte legile române pe toată durata inchirierii în toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului

(5) Chiriasul este obligat să plătească redevența si penalitatile/majorarile calculate de concedent in caz de nerespectare a termenelor de plata.

(6) Chiriasul are obligația să plătească taxele și impozitele pentru obiectul inchirierii, functie de legislatia in domeniu.

(7) Chiriasul se va conforma prevederilor legale privind asigurarea exercitiului functiunii organelor de politie, pompieri, salvare, protectie civila, aparare nationala si alte asemenea.

(8) Chiriasul are obligatia de a permite accesul proprietarului bunului inchiriat, la solicitarea acestuia din urma, pentru executarea oricaror lucrari de interes public pe care acesta le considera a fi necesare.

(9) Chiriasul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.). Chiriasul va respecta prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.

(10) Chiriasul va respecta condițiile de exploatare și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, demolare etc.) și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane.

(11) Chiriasul va lua toate măsurile necesare pentru ca prin lucrările realizate să nu afecteze proprietățile vecine; este direct răspunzător pentru defectiunile/degradările/distrugerile și alte asemenea și va suporta exclusiv prejudiciile create.

(12) Chiriasul are obligația de a înregistra contractul în registrele de publicitate imobiliară.

(13) La încetarea contractului prin ajungere la termen chiriasul este obligat să restituie UAT Bestepe în deplină proprietate, terenul în mod gratuit și liber de orice sarcini, pe baza de proces verbal. La finalizarea termenului, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a imobilului de către proprietarul investiției sau dacă construcția realizată va putea intra în proprietatea Comunei Bestepe.

(14) În termen de 90 de zile de la data semnării contractului, Chiriasul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă reprezentând _____ din chirie datorată UAT Bestepe, pentru primul an de închiriere în contul RO 45 TREZ _____. În cazul în care Chiriasul nu respectă această obligație, contractul încetează de drept fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri și fără intervenția instanței.

(15) Chiriasul este obligat ca la finalizarea lucrărilor de construire să prezinte UAT Bestepe procesul verbal de recepție a lucrărilor executate; la recepția lucrărilor vor fi invitați și reprezentanții ai concedentului, din personalul de specialitate (tehnic, urbanism);

(16) Chiriasul este obligat să pună la dispoziția organelor de control ale toate evidențele și informațiile solicitate, legate de obiectul închirierii

(17) Chiriasul este obligat să continue exploatarea bunurilor în noile condiții stabilite, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (2) din prezentul contract, fără a putea solicita încetarea acestuia, dacă este posibilă continuarea exploatării acestora cu aceeași destinație pentru care au fost închiriate. În cazul de modificare unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, Chiriasul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

(18) Chiriasul va asigura evacuarea apelor meteorice și va avea grija ca prin lucrările executate să nu afecteze imobilele vecine.

(19) Chiriasul trebuie să se conformeze tuturor prevederilor legale, privind controlul traficului naval și al securității utilizatorilor imobilului;

(20) Chiriasul va întreține terenul ce face obiectul contractului, pe toată durata acestuia.

Art. 8 – Obligațiile UAT Bestepe

(1) este obligată să nu îl tulbure pe Chirias în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

(2) nu are dreptul să modifice unilateral contractul de închiriere, exceptând situația prevăzută la art.6 alin (2) sau alte situații prevăzute expres de lege.

(3) I este obligat să notifice chirasul apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor.

(4) Transmiterea inchurierii asupra terenului se face numai cu acordul uat Bestepe, cu renegocierea chiriei.

VI. Încetarea/rezilierea contractului

Art. 9 (1) Prin simplul acord de vointa al partilor de la data restituirii de către Chirasul a bunului inchiriat ;

(2) La expirarea duratei initiale stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

(3) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului inchiriat sau în cazul imposibilității obiective a chirasului de a-l exploata, prin renunțare, fara plata unei despagubiri, caz in care acesta va notifica indata despre disparitia bunului ori imposibilitatea obiectiva de exploatare a acestuia, declarand renuntarea la inchiriere, in conformitate cu art. 14.1 (a) al prezentului document. In aceste situatii uat Bestepe nu va putea fi obligat la plata vreunei despagubiri pentru prejudiciile suferite de chiras.

(4) In cazul în care interesul național sau local o impune, prin denuntarea unilaterala, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina acestuia, in caz de dezacord fiind competenta instanta de judecata. Uat Bestepe va notifica de indata intentia de a denunta unilateral contractul si va face mentiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta masura.

(5) In cazul în care Chirasul nu își respectă obligația de a depune garanția prevăzută la art. 7 alin. 10 în termen de 90 de zile de la încheierea contractului, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără nici o altă formalitate; (6) In cazul in care Chirasul intra in procedura de faliment sau este decăzut din drepturi.

(7) In cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Chirasul prin reziliere de catre uat Bestepe cu plata unei despagubiri in sarcina Chirasului. Chirasul este obligat sa achite folosinta terenului pana la predarea efectiva a

(8) Pact comisoriu : Neexecutarea obligației de plată a chiriei sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul inchirierii, in termen de 3 luni de la expirarea perioadei pana la care era obligat sa faca plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fara a mai fi necesara semnarea sau punerea in intarziere si fara interventia instantei judecatoresti.

(9) La încetarea/rezilierea contractului, din culpa Chirasul, acesta este obligat să restituie uat Bestepe, în deplină proprietate, terenul (bun de retur), în mod gratuit și liber de orice sarcini. Neexecutarea obligațiilor contractuale, conferă, comunei Bestepe, dreptul să solicite instantei rezilierea contractului de inchiriere, cu plata unei despagubiri, constand in valoarea chiriei si a penalitatilor calculate pana la preluarea bunului.

(10) In conditiile incetarii contractului de inchiriere din alte cauze decat ajungerea la termen, forta majora sau cazul fortuit, Chirasul este obligat sa asigure continuitatea exploatarii bunului proprietate publica, in conditiile stipulate in prezentul contract, pana la preluarea de catre uat Bestepe.

VII. Răspunderea contractuală

Art. 10 (1) Pentru nerespectarea obligațiilor cuprinse în prezentul contract de inchiriere, partea în culpă datorează : majorări de întârziere in cazul neachitarii in termenul stabilit a redeventei, conform art. 4.4. si despagubiri, conform art 9.7.

(2) Forța majoră apără de răspundere, în condițiile legii.

VIII. Decaderea din drepturi a Chirasului

Art. 11 (1) Decăderea din drepturi a Chirasului echivalează cu retragerea inchirierii și are drept consecința încetarea contractului din culpa Chirasul. Decăderea din

drepturi se pronunță de către instanța de judecată. Aceasta sancțiune se aplică în cazul când Chiriasul:

- a) ignoră sistematic prevederile contractului;
- b) abandonează sau întrerupe activitățile legate de realizarea obiectului inchirierii; c) alte situații care conduc la nerealizarea obiectului inchirierii.

În situațiile prevăzute mai sus, uat Bestepe va transmite o somație scrisă Chiriasului cu menționarea situațiilor care pot conduce la decăderea sa din drepturi. Prin somație se va acorda un termen pentru înlăturarea deficiențelor. În cazul în care situațiile se mențin și după expirarea acestui termen, se va sesiza instanța de judecată.

(2) Decăderea din drepturi a Chiriasului conduce la încetarea de drept a contractului și obligă pe Chirias la acoperirea tuturor prejudiciilor suportate de UAT Bestepe. Înainte de sesizarea instanței de judecată pentru decăderea din drepturi a Chiriasului UAT Bestepe este obligat să anunțe finanțatorii lucrării în vederea exercitării dreptului de a decide invocarea beneficiului substituirii Chiriasului. Finanțatorii vor comunica uat Bestepe intenția lor fermă de a constitui o persoană juridică substituitoră, care va trebui să posedă capacitate financiară și tehnică suficientă pentru a continua inchirierea. Uat Bestepe este obligat ca, în termen de două luni de la notificarea persoanei juridice substituitoră, să comunice confirmarea sa sau motivele respingerii. De la data confirmării exprese a substituirii, unitatea substituitoră se bucură de totalitatea drepturilor și își asumă totalitatea obligațiilor aferente inchirierii.

IX. Litigii

Art. 12 În măsura în care partile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract, precum și a celor privind acordarea despăgubirilor se realizează potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

X. Renunțarea la inchiriere

Art. 14

14.1 a) Chiriasul poate renunța la contract în cazul imposibilității de a realiza obiectul motivat de dispariția bunului inchiriat, dintr-o cauză de forță majoră. Chiriasul va instiinta de îndată în scris uat Bestepe Motivația renunțării va fi analizată de o comisie, formată din specialiști de profil ai acestuia și ai altor autorități legale competente. În situația în care nu întreg terenul inchiriat este afectat de vestigii, la solicitarea chiriasului, suprafața inchiriată poate fi diminuată cu suprafața afectată de vestigiile istorice, care va fi preluată de uat Bestepe, chiria urmand a fi diminuată în mod corepunzător.

b) În cazul în care obiectul contractului nu poate fi realizat datorită nerespectării obligațiilor de către uat Bestepe, atunci Chiriasul are dreptul la despăgubiri pentru acoperirea costurilor lucrărilor și a celorlalte cheltuieli suportate.

c) În cazul în care nu se va ajunge la un acord, se va sesiza instanța de judecată.

d) În cazul renunțării la inchiriere, din alte motive decât cele prevăzute la alin 1 (a) ce tin de culpa sa, chiriasul este obligat la plata unor despăgubiri:

XI. Alte clauze

Art. 15 (1) La finalizarea termenului inchirierii, partile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a imobilului.

(2) Schimbarea situației juridice a obiectului inchirierii după încheierea contractului nu obligă pe uat Bestepe iar Chiriasul nu are dreptul de a pretinde nici un fel de despăgubire în acest caz.

Art. 16 (1) În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nulă, inaplicabilă sau ilegală parțial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nici o altă dispoziție a contractului, iar acesta va fi interpretat ca și când astfel de dispoziții nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevăzute.

Art. 17 (1) Orice modificare a prezentului contract de inchiriere se va face cu acordul scris al ambelor părți .

Art. 18 (1) In situatia în care la termenul de încetare a inchirierii vor apărea alte reglementări legale privind inchirierea terenurilor, de comun acord, părțile contractante vor putea negocia și stabili alte conditii decât cele prevăzute în prezentul document.

XII. Definiții

Art. 19 (1) Prin forța majoră, în sensul prezentului contract, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin interes național sau local, în sensul prezentului contract de inchiriere, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, prin care se impune realizarea unor obiective de interes național, județean și local.

Prezentul contract privind inchirierea terenului intravilan situat in localitatea Baltenii de Sus, str. Laguna Verde f.n., Tarla 29, Parcela 312, in suprafata de 1300 mp, s-a încheiat în 2 (doua) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Bunul se consideră predat la data semnării prezentului contract de inchiriere.

INITIATORUL PROIECTULUI,
Primar:Tipirigan Dumitru

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
Secretar general: Poh
Florentina



ROMANIA
JUDETUL TULCEA
COMUNA BESTEPE - CONSILIUL LOCAL BESTEPE
Tel/fax : 0240/545334 ; e-mail : primaria.bestepe@yahoo.com

P R I M A R
Nr.2459/22.09.2021

NOTA DE FUNDAMENTARE

privind aprobarea inchirierii prin licitație publică a imobilului "casa uzina apa" situat in intravilanul localitatii Bestepe, str. Tulcei ,nr.76 A, Tarla 31, Parcela 743, in suprafata construita de 76 mp

1. OBIECTUL INCHIRIERII

Imobilul propus pt. inchiriere prin licitație publică situat in intravilanul localitatii Bestepe, str. Tulcei ,nr.76 A, Tarla 31, Parcela 743, in suprafata construita de 76 mp , imobil ce face parte din proprietatea publica a comunei Bestepe, și este destinat pentru activitati comerciale.

. 2. MOTIVAȚIA INCHIRIERII

Inchirierea imobilului sus-menționat este indicată de următoarele motive de ordin legislativ, economic-financiar, social și de mediu.

2.1. Motivația pt. componenta legislativă: Inchirierea imobilului se face prin licitație publica organizata in conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ. Inchirierea imobilului ca si abordare reprezinta modalitatea cea mai uzitata devenind in prezent un standard comun si acceptat pentru finantarea unor proiecte.

In conformitate cu prevederile din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, preconizam ca incheierea procedurilor de inchiriere a imobilului "casa uzina apa", situat in intravilanul localitatii Bestepe, str. Tulcei ,nr.76 A, Tarla 31, Parcela 743, in suprafata construita de 76 mp, este de aproximativ 45-60 zile de la data aprobarii proiectului de hotarare, publicarea anuntului de organizare a licitatiei care se va face in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala.

- prevederile art. 129, alin. 2, lit. „c” din Ordonanța de urgență Nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit căreia Consiliul local hotărăște administrarea bunurilor ce aparțin domeniului public sau privat al comunei.

- prevederile art. 13, pct.1 din Legea nr. 50/1991R privind autorizarea executării construcțiilor, republicată și actualizată, potrivit căreia: „terenurile aparținând domeniului privat al...unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii...se pot închiria...prin licitație publică...în condițiile respectării documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului aprobate potrivit legii...”

2.2. Motivația pentru componenta financiară: Principalele avantaje ale închirierii terenului sunt următoarele:

- chiriasul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea terenului închiriat;

- închirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului închiriat, în sarcina persoanei fizice sau juridice (inclusiv cele de mediu).

2.3. Motivația pentru componenta de mediu: Chiriasul va avea obligația, prin contractul de închiriere, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de închiriere transferă responsabilitatea viitorului chirias cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;

- utilizarea durabilă a resurselor; - gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

3. DURATA INCHIRIERII Inchirierea imobilului”casa uzina apa” situat in intavilanul localitatii Bestepe, str. Tulcei ,nr.76 A, Tarla 31, Parcela 743, in suprafata construita de 76 mp, se va face pe o perioadă de 5 ani.

4. ELEMENTE DE PREȚ Chiriasul vor plăti autorității administrației publice locale o chirie anuală, nivelul fiind în funcție de cel de adjudecare, ce pornește de la 740 euro/an.

5. MODALITATEA DE ACORDARE A INCHIRIERII Inchirierea se va face prin licitație publică, în conformitate cu legea.

P R I M A R,

Tipirigan Dumitru

o