ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GIUVĂRĂȘTI

H O T Ă R Â R E

privind aprobarea documentatiei de atribuire, a caietului de sarcini și a contractului de închiriere, în vederea închirierii unor suprafețe de teren aflate în proprietatea privată a comunei Giuvărăști, județul Olt

Având în vedere :

- Proiectul de hotărâre nr. 2708/31.05.2023 inițiat de primarul comunei;
- Referatul de aprobare nr. 2709/31.05.2023 al primarului comunei;
- Raportul de specialitate nr. 2710/31.05.2023 al secretarului general al comunei;
- Hotărârea Consiliului local nr.34/17.05.2023 privind aprobarea inventarului centralizat și actualizat al bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Giuvărăști, județul Olt
- prevederile art. 332 - 348 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,
- Avizul Comisiei juridice, de disciplină, activități social-culturale, culte, protecție mediu și turism nr.2828/12.06.2023;

Necesitatea și oportunitatea economică prin atragerea de venituri suplimentare la bugetul local sub forma unor redevențe aferente terenului închiriat;

În temeiul art.108 lit.c), art.129 alin.(1), alin.(2), lit.c), alin.(6) lit.b, art.139 alin.(1) și alin.(3), lit.g din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

CONSILIUL LOCAL GIUVĂRĂȘTI JUDEȚUL OLT

H O T Ă R Ă Ș T E

Art.1. Se aprobă studiul de oportunitate privind inițierea procedurii de închiriere prin licitatie publică a terenului proprietate privată a comunei Giuvărăști, județul Olt, conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă documentația de atribuire pentru închirierea terenului proprietatea privată a comunei Giuvărăști, județul Olt, conform anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă caietul de sarcini pentru închirierea terenului proprietatea privată a comunei Giuvărăști, județul Olt, conform anexei nr.3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre

Art.4. Se aprobă contractul de închiriere pentru închirierea terenului proprietatea privată a comunei Giuvărăști, județul Olt, conform anexei nr.4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Se aprobă raportul de evaluare privind stabilirea valorii chiriei pentru închirierea unui lot de teren, situat în extravilan, domeniul privat al comunei, conform anexei nr.5, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Se aprobă desemnarea domnului consilier Andrei Doru-Mădălin ca membru titular în comisia de evaluare a ofertelor pentru și a domnului consilier Ivănescu

Marcelca membru supleant.

Art.7. Primarul comunei prin aparatul său de specialitate vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.8. Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la cunoștiință cetățenilor prin grija secretarului general al comunei.

Art.9. Această hotărâre se comunică prin grija secretarului general al comunei tuturor instituțiilor și persoanelor interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
IVĂNESCU MARCEL
[redacted]

Contrasemnează,
Secretar general al comunei,
GIULEA MARIUS-GEORGE
[redacted]

Nr. 37/12.06.2023
Adoptată cu 10 voturi ,,pentru'' din 10 consilieri prezenți și 11 consilieri în funcție

ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GIUVĂRĂȘTI

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL Nr. 37/12.06.2023			
Nr. crt.	Operatiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnatura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	[redacted]
1	Adoptarea hotărârii[1]) s-a facut cu majoritate □ simplă ☒ absolută □ calificata[2]	12/06/2023	
2	Comunicarea catre primar[2])	14/06/2023	
3	Comunicarea catre prefectul judetului[3])	14/06/2023	
4	Aducerea la cunostinta publica[4])+[5])	14/06/2023	
5	Comunicarea, numai in cazul celei cu caracter individual[4])+[5])	//	
6	Hotararea devine obligatorie[6]) sau produce efecte juridice[7]), dupa caz	14/06/2023	

Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

[1]) Art. 139 alin. (1): „In exercitarea atributiilor ce ii revin, consiliul local adopta hotarari, cu majoritate absoluta sau simpla, dupa caz.

(2) Prin exceptie de la prevederile alin. (1), hotararile privind dobandirea sau instrainarea dreptului de proprietate in cazul bunurilor imobile se adopta de consiliul local cu majoritatea calificata definita la art. 5 lit. dd), de doua treimi din numarul consilierilor locali in functie."

[2]) Art. 197 alin. (2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului."

[3]) Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării ...

[4]) Art. 197 alin. (4): „Hotărârile ... se aduc la cunostința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei."

[5]) Art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotărârilor ... cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect."

[6]) Art. 198 alin. (1): „Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștința publică."

[7]) Art. 199 alin. (2): „Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează."

Anexa 1 la HCL 37/12.06.2023

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind inițierea procedurii de inchiriere prin licitație publică, pentru terenul extravilan curți construcții Comuna Giuvărăști, județul Olt,

Teren extravilan neproductiv neîmprejmuit în suprafață de 14.790 mp, T7/3, P1, domeniu privat al comunei Giuvărăști, atestat prin HCL nr. 27/2022 privind modificarea inventariului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei.

Amplasare : Situat în extravilan Giuvărăști, comuna Giuvărăști, judetul Olt, nr. cadastral 52979, inscris in cartea funciara nr.52979

Destinație PUD: depozitare și concasare materiale rezultate din demolări și agregate minerale, amplasare stație de sortare agregate minerale

CAPITOLUL I. Date generale

Studiul de oportunitate este parte componentă a documentației de atribuire, se elaborează de către proprietar din inițiativa sa ori în termen de 30 de zile de la însușirea propunerii de închiriere făcută de persoana interesată, si se aprobă prin hotărâre de consiliul local.

Studiul de oportunitate este elaborat in conformitate cu prevederile legale cuprinse în Capitolul II al legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata si actualizata, si ale Ordonantei de urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Unitatea administrativ-teritoriala comuna Giuvărăști a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea inchirierii teren extravilan in suprafata de 14.790 mp, urmare interesului tot mai crescut al persoanelor fizice si juridice, din localitate ori din imprejurimi, de a construi in aceasta zona.

Terenul extravilan ce urmeaza a fi închiriat, in suprafata de 14.790 mp este amplasat in extravilanul unitatii administrativ-teritoriale comuna Giuvărăști, județul Olt, nr. cadastral 52979, inscris in cartea funciara nr. 52979.

Acest lot de teren extravilan nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945 -22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

Acest proiect valorifica suprafata de 14.790 mp teren extravilan in beneficiul dezvoltarii durabile a acestei zone, cu scopul de a atrage investitii straine si autohtone in localitatea Giuvărăști, in vederea crearii de noi locuri de munca si a atrage venituri suplimentare la bugetul local. Intrucat mai exista si alte loturi in prezent neutilizate, in vederea promovarii investitiei create este oportun ca acest teren sa fie valorificat prin inchirierea lui.

Proiectul va fi autorizat in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, modificata, completata si republicată.

CAPITOLUL II. Descrierea si identificarea terenului care face obiectul inchirierii :

Terenul care face obiectul inchirierii are o suprafata totală de 14.790 mp.

Suprafata de teren supusa inchirierii nu are acces la urmatoarele facilități :

* Retea de canalizare.
* Stradă asfaltată
* Retea electrică

Terenul aparține domeniului privat al unității administrativ-teritoriale comuna Giuvărăști, județul Olt si este liber de sarcini.Terenul va fi inchiriat pentru: depozitare și concasare materiale rezultate din demolări și agregate minerale, amplasare stație de sortare agregate minerale.

CAPITOLUL III. Motive de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica realizarea inchirierii :

Initiativa inchirierii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potentialul maxim, atat din punct de vedere al proprietarului, cat si al chiriasului.

Din punctul de vedere al autoritatii publice locale, identificam trei componente majore care justifica initierea procedurii de inchiriere a terenului si anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar si aspectele de ordin social. Intrucat terenul supus inchirierii nu este situat in interiorul unei arii protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, insa investitia se supune legislatiei in vigoare privind conditiile de protectie a mediului, chiriasul avand obligatia de a obtine acordul de mediu.

Ca urmare a demararii investitiei vor fi create premizele dezvoltarii unei investitii viabile intr-o zona aflata intr-o continua dezvoltare. Amplasarea acesteia in imediata vecinatate a infrastructurii de transport rutier permite dezvoltarea unei infrastructuri de afaceri solide. Din punct de vedere economic si social, realizarea obiectivului va conduce la crearea unor noi locuri de munca atat pe perioada executarii lucrarilor de construire a obiectivului, cat si dupa finalizarea investitiei prin crearea de noi locuri de munca permanente.

In acelasi timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei si implicit a comunei precum si atragerea capitalului privat in actiuni ce vizeaza satisfacerea unor nevoi ale comunitatii locale precum si ridicarea gradului de civilizație si confort al acesteia, pentru o dezvoltare durabila.

Din punct de vedere financiar proiectul de investitii va genera venituri suplimentare la bugetul local prin incasarea :

* chiriei aferente terenului inchiriat, ca preț al inchirierii;
* sume aferente eliberarii autorizatiei de construire ;
* venituri ale comunitatii locale din T.V.A. incasat la bugetul de stat;

CAPITOLUL IV.Nivelul minim al chiriei

Valoarea **imobilului rezultata in urma evaluarii trebuie recuperata conform prevederilor art. 17 din legea nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, in maxim 25 de ani.**

Valoarea chiriei minime este de 250 lei/lună 3.000 lei/an/ha raportată la valoarea de 2563 lei (518,6 euro)/an prin raportul de evaluare, elaborat de catre SC Wagner Construct Invest SRL, membru ANEVAR nr.48, evaluator autorizat.

Chiriasul are obligatia de achita lunar chiria aferenta terenului inchiriat, pâna in ultima zi lucratoare din luna.

Neplata chiriei la termenul scadent atrage dupa sine penalitati ori chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse in contractul de inchiriere.

Chiria se va indexa anual cu indicele de inflatie, prin hotarare de consiliu local.

CAPITOLUL V. Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de inchiriere si justificarea alegerii procedurii :

In conformitate cu prevederile capitolului II al Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si dispozițiile Ordonantei de urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ, contractul de inchiriere se va atribui prin licitatie publică.

Pot participa la licitatie toate persoanele fizice si juridice interesate, romane sau straine care se incadreaza in conditiile impuse prin Caietul de sarcini, astfel cum va fi aprobat de Consiliul local al comunei Giuvărăști.

Caietul de sarcini va cuprinde:

- informatii generale privind obiectul inchirierii ;
- conditii generale ale inchirierii ;
- conditiile de valabilitate pe care trebuie sa le indeplineasca ofertele;
- clauze referitoare la incetarea contractului de inchiriere de bunuri proprietate privată;

Pe langa acestea, se va adăuga schița de amplasare in zona a lotului de teren extravilan supus inchirierii.

Comisia de licitatie va fi alcatuita dintr-un numar impar de membri si va fi compusa din consilieri, precum si angajati din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

CAPITOLUL VI. Durata estimata a inchirierii

Durata inchirierii este de 25 de ani.

Contractul de inchiriere de bunuri proprietate privata poate fi prelungit prin acordul de vointa al partilor, prin act aditional incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata sa nu depaseasca 49 de ani, dar numai in baza unui nou raport de evaluare.

Subinchirierea este interzisă.

CAPITOLUL VII. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de inchiriere

De la data intrarii in vigoare a hotararii de consiliu local privind aprobarea initiativei de inchiriere si a documentatiei de licitatie, sunt necesare minim 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitatiei si desfasurarea primei sedinte.

In functie de rezultatele acesteia, sunt necesare minim 20 de zile pana la perfectarea contractului.

CAPITOLUL VIII. Avize obligatorii

Imobilul teren extravilan în suprafata de 14.790 mp, ce face obiectul inchirierii, nu este situat in interiorul unei arii naturale protejate. Astfel, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
IVĂNESCU MARCEL

[redacted]

Contrasemnează,
Secretar general al comunei,
GIULEA MARIUS-GEORGE

[redacted]

Anexa 2 la HCL 37/12.06.2023

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE PENTRU INCHIRIEREA BUNURILOR DIN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI GIUVĂRĂȘTI, JUDEȚUL OLT

Documentația de atribuire a inchirierii cuprinde:

* Informații generale privind proprietarul, precum : numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscala/alta forma de inregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact ;
* Instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de inchiriere ;
* Caietul de sarcini (editat si aprobat separat) ;
* Reguli generale pentru atribuirea contractului de inchiriere de bunuri proprietate privată;
* Instructiuni privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor ;
* Informatii detaliate si complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei castigatoare, precum si ponderea lor;
* Instructiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
* Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii;

In cazul in care proprietarul solicita garantii, acesta trebuie sa precizeze in documentatia de atribuire natura si cuantumul

1.Informații generale privind proprietarul :

Denumirea : UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA COMUNA GIUVĂRĂȘTI
Codul de identificare fiscală : 5148343
Adresa/sediul : strada Principală nr. 101, comuna Giuvărăști, judetul Olt
Datele de contact :
telefon : 0249535601
fax : 0249535601
e-mail : primaria.giuvarasti@yahoo.com
www.giuvarasti.ro
persoana de contact : PANĂ DANIEL - PRIMAR

2.Instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de inchiriere:

Procedura administrativa de initiere a inchirierii:

Inchirierea are loc la initiativa proprietarului sau ca urmare a unei propuneri insusite de acesta. Orice persoana interesata poate inainta proprietarului o propunere de inchiriere. Propunerea de inchiriere prevazută in paragraful anterior se face in scris, cuprinde datele de identificare a persoanei interesate, manifestarea ferma si serioasa a intentiei de inchiriere, obiectul inchirierii, planul de afaceri si trebuie sa fie fundamentata din punct de vedere economic, financiar, social si de mediu.

Initiativa inchirierii trebuie sa aiba la baza efectuarea unui studiu de oportunitate care sa cuprinda, in principal, urmatoarele elemente:

-descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie inchiriat;
-motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu, care justifica realizarea inchirierii ;
-nivelul minim al chiriei;
-procedura utilizata pentru atribuirea contractului de inchiriere de bunuri proprietate privată si justificarea alegerii procedurii;
-durata estimată a inchirierii;
-termenele previzibile pentru realizarea procedurii de inchiriere;

3.Reguli generale pentru atribuirea contractului de inchiriere de bunuri proprietate privată

Proprietarul are obligația de a atribui contractul de inchiriere de bunuri proprietate privată prin aplicarea procedurii licitației.

Proprietarul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicial interese legitime ale respectivelor persoane, inclusive în ceea ce privești secretul commercial și proprietatea intelectuală.

Documentația de atribuire a fost întocmită de către proprietar, după elaborarea caietului de sarcini, și aprobată de către acesta prin hotărâre a Consiliului local.

Proprietarul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicit cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

Proprietarul are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții special de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de inchiriere de bunuri proprietate privată. Proprietarul are obligatia sa asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens. Proprietarul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate :

-punerea la dispozitia persoanei interesate care a inaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentatia de atribuire, pe suport hartie și/sau pe suport magnetic;

3.1.Licitația

Licitația se initiază prin publicarea unui anunț de licitație de către proprietar în Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicatii electronice.

Fără a afecta aplicabilitatea prevederilor prezentei sectiuni referitoare la perioadele minime care trebuie asigurate intre data transmiterii spre publicare a anunturilor de licitatie si data limita pentru depunerea ofertelor, proprietarul are obligația de a stabili perioada respectivă în funcție de complexitatea contractului de inchiriere de bunuri proprietate privată și de cerințele specifice.

Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către proprietar și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente :

-informatii generale privind proprietarul, respectiv denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

-informatii generale privind obiectul inchirierii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie inchiriat;

-informatii privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul proprietarului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obtinerea documentației de atribuire, unde este cazul;

-informații privind ofertele: data limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

-data si locul la care se va desfasura ședinta publică de deschidere a ofertelor;

-instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instantei;

-data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării;

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

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

-În cazul în care persoana interesata a inaintat o solicitare pentru punerea la dispozitie a

documentatiei pe suport de hartie si/sau pe suport magnetic, proprietarul are obligatia de a pune documentatia de atribuire la dispozitia persoanei interesate cat mai repede posibil, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei solicitari din partea acesteia.

-Persoana interesata are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către proprietar a perioadei prevăzute anterior să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare inainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

- Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

- Proprietarul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

-Fără a aduce atingere dreptului de a solicita clarificări, proprietarul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

-În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel proprietarul în imposibilitatea de a respecta termenul de 5 zile lucrătoare, proprietarul are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate inainte de data limită de depunere a ofertelor.

Procedura de licitatie se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel putin doua oferte valabile.

-În cazul in care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevazută anterior.

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

-În cazul în care nu poate fi adjudecat lotul ca urmare a egalității între oferte, ofertanții vor depune o nouă ofertă financiară la următoarea licitație, documentele de calificare depuse rămânând valabile.

4.Instructiuni privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor:

4.1.Reguli privind oferta :

Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire, de a redacta oferta in limba romana, si de a depune oferta la sediul proprietarului sau la locul precizat in anuntul de licitatie, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza de proprietar, in ordinea primirii lor, in registrul Oferte, precizandu-se data si ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul inchirierii pentru care este depusa oferta.

Plicul exterior va trebui sa contina :

-scrisoare de înaintare (Anexa 1);

-fisa cu informatii privind ofertantul (Anexa 2);

-declaratia de participare, semnata de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (Anexa 3);

-acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, acte de identitate, certificate fiscale - de la bugetul de stat și bugetul local din care să reiasă lipsa datoriilor;

-certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comertului de pe langa Camera de Comert si Industrie Nationala sau Teritoriala valabil la data licitatiei(valabil numai pentru societati).

-acte doveditoare privind achitarea taxelor-chitanta caiet de sarcini și chitanța garanție participare.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă (Anexa 4), se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz. Oferta va fi depusa intr-un numar de 2 exemplare (original si copie) semnate de catre ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singura ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate stabilita de proprietar (până la semnarea contractului de inchiriere-respectiv 90 de zile).

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

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majora, cad in sarcina persoanei interesate.

Oferta depusa la o alta adresa a proprietarului decat cea stabilita sau dupa expirarea datei-limita pentru depunere, se returneaza nedeschisa.

Continutul ofertelor trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, proprietarul urmand a lua cunostinta de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data.

4.2.Comisia de evaluare :

Evaluarea ofertelor depuse se realizeaza de catre o comisie de evaluare, compusa dintr-un numar impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5. Fiecaruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

Membrii comisiei de evaluare sunt :

Componenta comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum si supleantii lor se stabilesc si sunt numiti prin Hotararea Consiliului Local.

Presedintele comisiei de evaluare si secretarul acesteia sunt numiti de proprietar dintre reprezentantii acestuia in comisie. La sedintele comisiei de evaluare presedintele acesteia poate invita personalitati recunoscute pentru experienta si competenta lor in domenii care prezinta relevanta din perspective inchirierii bunului proprietate privată, acestia neavand calitatea de membri. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiaza de cate un vot. Personalitatile invitate beneficiaza de un vot consultativ. Deciziile comisiei de evaluare se adopta cu votul majoritatii membrilor. Membrii comisiei de evaluare, supleantii si invitatii trebuie sa respecte regulile privind conflictul de interese. Membrii comisiei de evaluare, supleantii si invitatii sunt obligati sa dea o declaratie de compatibilitate, impartialitate si confidentialitate pe propria raspundere, dupa termenul limita de depunere a ofertelor, care se va pastra alaturi de dosarul inchirierii.

In caz de incompatibilitate, presedintele comisiei de evaluare sesizeaza de indata proprietarul despre existenta starii de incompatibilitate si va propune inlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanti.

Supleantii participa la sedintele comisiei de evaluare numai in situatia in care membrii acesteia se afla in imposibilitate de participare datorita unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau fortei majore.

Atribuțiile comisiei de evaluare sunt :

-analizarea si selectarea ofertelor pe baza datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in plicul exterior ;

-intocmirea listei cuprinzand ofertele admise si comunicarea acesteia;

-analizarea si evaluarea ofertelor;

-intocmirea proceselor-verbale ;

-desemnarea ofertei castigatoare ;

Comisia de evaluare este legal intrunita numai in prezenta tuturor membrilor. Comisia de evaluare adopta decizii in mod autonom, numai pe baza documentatiei de atribuire si in conformitate cu prevederile legale in vigoare. Membrii comisiei de evaluare au obligatia de a pastra confidentialitatea datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in ofertele analizate.

5.Informatii detaliate si complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei castigatoare, precum si ponderea lor:

5.1.Criteriile de atribuire :

Criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei castigatoare sunt urmatoarele:

*cel mai mare nivel al chiriei - ponderea lui fiind de 39% -se specifică în Anexa 5

*capacitatea economico-financiara a ofertantilor (ofertantul va depune o declaratie pe propria prin care mentioneaza ca isi poate onora achizitia la care s-a angajat) - ponderea lui fiind de 31% - -se specifica in Anexa 5;

*protectia mediului inconjurator (se va depune o declaratie pe propria raspundere de catre ofertant prin care se angajeaza ca in cel mai scurt timp va transporta deseurile rezultate in urma constructiilor catre spatii special amenajate) - ponderea lui fiind de 19% -se specifica in Anexa 5;

*conditii specifice impuse de natura bunului inchiriat (se va depune o declaratie pe propria raspundere de catre ofertant prin care specifica materialul folosit pentru infiintarea clădirilor, respectiv ponderea celor ce vor folosi material de tip BCA va fi de 11%, iar ponderea celor ce vor declara ca vor folosi cărămidă va fi de 10%)-se specifica in Anexa 5;

Ponderea stabilita pentru fiecare criteriu in parte trebuie sa fie proportionala cu importanța acestuia și apreciata din punctul de vedere al asigurarii unei utilizari/exploatari rationale si eficiente economic, a bunului inchiriat.

Ponderea fiecaruia dintre criteriile prevăzute anterior este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie sa depășească 100%.

Pentru stabilirea procentului de 100 % proprietarul trebuie să țină seama de toate criteriile ce se aplica pentru stabilirea ofertei castigatoare.

5.2.Determinarea ofertei câștigătoare :

Proprietarul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate in documentația de atribuire.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixată pentru deschiderea lor, prevazută in anuntul de licitatie.

Dupa deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu contin totalitatea documentelor, a celor care nu sunt redactate in limba romana, a celor care nu sunt depuse la sediul proprietarului ori la locul prevazut in anuntul de licitatie, a celor pentru care pe plicul exterior nu este indicat obiectul inchirierii, precum si a celor pentru care pe plicul interior nu este indicat numele sau denumirea si domiciliul sau sediul ofertantului. Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca dupa deschiderea plicurilor exterioare cel putin doua oferte sa intruneasca conditiile prevazute de lege, respective plicul exterior va trebui sa contina :

-scrisoare de înaintare (Anexa 1);

-fisa cu informatii privind ofertantul (Anexa 2);

-declaratia de participare, semnata de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (Anexa 3);

-certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comertului de pe langa Camera de Comert si Industrie Nationala sau Teritoriala valabil la data licitatiei(valabil numai pentru societati).

-acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor, acte de identitate, certificate fiscale- de la bugetul de stat si bugetul local din care sa reiasa lipsa datoriilor;

-acte doveditoare privind achitarea taxelor-chitanta caiet de sarcini si chitanta garantie participare.

Dupa analizarea continutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal in care se va preciza rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal prevazut anterior de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti (dacă sunt prezenți). Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in prezenta documentatie de atribuire. Dupa analiza ofertelor financiare,comisia de evaluare intocmeste un proces verbal in care precizeaza rezultatul evaluarii.

In baza procesului verbal a ofertelor financiare comisia de evaluare intocmeste raportul procedurii, pe care il va transmite chiriasului. Proprietarul are obligatia de a informa ofertantii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de inchiriere de bunuri proprietate privată, in scris, cu confirmare de primire, nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la emiterea acestora.

Oferta castigatoare este oferta care are valoarea cea mai mare.

Proprietarul are obligatia de a incheia contractul de inchiriere de bunuri proprietate privată cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita ca fiind castigatoare.

Proprietarul poate sa incheie contractul de inchiriere de bunuri proprietate publica numai după implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii de mai sus.

In cazul in care, in cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publica nu se depune nicio oferta valabila, proprietarul anuleaza procedura de licitatie.

Pentru cea de-a doua licitatie va fi pastrata documentatia de atribuire aprobata pentru prima licitatie.

Cea de-a doua licitatie se organizeaza in conditiile prevazute de lege privind criteriile de atribuire a contractului de inchiriere de bunuri proprietate privată.

5.3.Anularea procedurii de atribuire a contractului de inchiriere de bunuri proprietate privată

Prin exceptie de la prevederile legale privind obligatia proprietarului de a incheia contractul de inchiriere de bunuri proprietate privată cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita ca fiind castigatoare, proprietarul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de inchiriere de bunuri proprietate privată, daca ia aceasta decizie inainte de data transmiterii comunicarii privind rezultatul aplicarii procedurii de atribuire si anterior incheierii contractului, in situatia in care se constata incalcari ale prevederilor legale care afecteaza procedura de atribuire sau fac imposibila incheierea contractului. In sensul prevederilor de mai sus, procedura de atribuire se considera afectata in cazul in care sunt indeplinite in mod cumulativ urmatoarele conditii :

-in cadrul documentatiei de atribuire si/sau in modul de aplicare a procedurii de atribuire se constata erori sau omisiuni care au ca efect incalcarea principiilor prevazute de lege pentru atribuirea contractului de inchiriere de bunuri proprietate privată, respectiv principiul transparentei, principiul tratamentului egal, principiul proportionalitatii, principiul nediscriminarii si principiul liberei concurente ;

-proprietarul se afla in imposibilitate de a adopta masuri corective, fara ca acestea sa conduca, la randul lor, la incalcarea principiilor prevazute anterior. Proprietarul are obligatia de a comunica, in scris, tuturor participantilor la procedura de atribuire, in cel mult 3 zile lucratoare de la data anularii, atat incetarea obligatiilor pe care acestia si le-au creat prin depunerea ofertelor, cat si motivul concret care a determinat decizia de anulare.

5.4.Incheierea contractului de inchiriere de bunuri proprietate privată :

Contractul de inchiriere de bunuri proprietate privată se incheie in forma scrisa, sub sancțiunea nulitatii. Predarea-primirea bunului se face pe baza de proces-verbal.

5.5.Neincheierea contractului

Refuzul ofertantului declarat castigator de a incheia contractul de inchiriere de bunuri proprietate privată poate atrage dupa sine plata daunelor-interese (contravaloarea salariilor membrilor comisiei din ziua licitației). In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului, procedura de atribuire se anuleaza, iar proprietarul reia procedura, in condițiile legii, studiul de oportunitate pastrandu-si valabilitatea. In cazul in care proprietarul nu poate incheia contractul cu ofertantul declarat castigator din cauza faptului ca ofertantul in cauza se afla intr-o situatie de forta majora sau in imposibilitatea fortuita de a executa contractul, proprietarul are dreptul sa declare castigatoare oferta clasata pe locul doi, in conditiile in care aceasta este admisibila.

6.Instructiuni privind modul de utilizare a căilor de atac :

Refuzul ofertantului declarat castigator de a incheia contractul de inchiriere de bunuri proprietate privată poate atrage dupa sine plata daunelor-interese.

In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului, procedura de atribuire se anuleaza, iar proprietarul reia procedura, in conditiile legii, studiul de oportunitate pastrandu-si valabilitatea.

Daunele-interese prevazute mai sus sunt contravaloarea salariilor membrilor comisiei din ziua licitației.

7.Informatii referitoare la clauzele contractuale obligatorii :

Continutul contractului de inchiriere de bunuri proprietate privată :

Contractul de inchiriere de bunuri proprietate privată trebuie sa contina partea reglementara, care cuprinde clauzele prevazute in caietul de sarcini si clauzele convenite de partile contractante, in completarea celor din caietul de sarcini, fara a contraveni obiectivelor inchirierii prevazute in caietul de sarcini. Contractul de inchiriere de bunuri proprietate privată va cuprinde drepturile si obligatiile chiriasului si ale proprietarului.

Raporturile contractuale dintre proprietar si concesionar se bazeaza pe principiul echilibrului financiar al inchirierii intre drepturile care ii sunt acordate chiriasului si obligatiile care ii sunt impuse.

Contractul de inchiriere de bunuri proprietate privată va cuprinde si clauze contractuale referitoare la impartirea responsabilitatilor de mediu intre proprietar si chirias. In contractul de inchiriere de bunuri proprietate privată trebuie precizate in mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de proprietar in derularea inchirierii, respectiv :

-bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit si libere de orice sarcini proprietarului la incetarea contractului de inchiriere de bunuri proprietate privată. Sunt bunuri de retur bunurile care au facut obiectul inchirierii, precum si cele care au rezultat in urma investitiilor impuse prin caietul de sarcini.

-bunurile proprii care la incetarea contractului de inchiriere de bunuri proprietate privată raman in proprietatea chiriasului. Sunt bunuri proprii bunurile care au apartinut chiriasului si au fost utilizate de catre acesta pe durata inchirierii.

Contractul de inchiriere de bunuri proprietate privată va fi incheiat in limba romana, in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte. În cazul în care chiriasul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și daca partile considera necesar, contractul de inchiriere de bunuri proprietate privată se va putea incheia in patru exemplare, doua in limba romana si doua intr-o alta limba aleasa de acestea. In situația prevazuta anterior fiecare parte va avea cate un exemplar in limba romana si cate un exemplar in limba straina in care a fost redactat contractul. In caz de litigiu, exemplarele in limba română ale contractului prevaleaza.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
IVĂNESCU MARCEL
[redacted]

Contrasemnează,
Secretar general al comunei,
GIULEA MARIUS-GEORGE
[redacted]

Anexa 1 la Documentația de atribuire

OFERTANT_____

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre,

Unitatea administrativ-teritoriala comuna Giuvărăști, cu sediul in comuna Giuvărăști, strada Principală, nr. 101, judetul Olt.

Ca urmare a anunțului de licitație nr. _____ din data de _____ , privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de inchiriere cu privire la suprafața de _____, situat in extravilan Giuvărăști, strada _____, nr. _____ din comuna Giuvărăști, judetul Olt, nr. cadastral _____, înscris în cartea funciară nr._____ , în vederea _____

Subsemnatul, _____ / reprezentant al SC _____ cu sediul în _____ , CUI _____ , Nr.înreg.Reg.Com. _____, vă transmit alaturat coletul sigilat si marcat in mod vizibil, continand, in original, urmatoarele documente :

* oferta ;
* documentele care insotesc oferta;

Avem speranta ca oferta noastra este corespunzatoare si va satisface cerintele.
Cu stima,

Data completarii _____

Semnatura ofertant_____

Anexa 2 la Documentația de atribuire

INFORMAȚII GENERALE

1. Numele și prenumele ofertantului .....
2. CNP .....
3. BI/CI seria ..... nr. ..... organul emitent .....
4. Domiciliul.....
5. Telefon .....
6. E-mail .....

Data completarii .....

Semnatura ofertant .....

Anexa 3 la Documentația de atribuire

OFERTANT_____

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Catre,

Unitatea administrativ-teritorială comuna Giuvărăști, strada Principală, nr. 101, judetul Olt.

Subsemnatul _____,/reprezentant al _____, declar pe propria raspundere, cunoscand prevederile art. 326 Cod penal cu privire la falsul in declaratii, ca la procedura pentru atribuirea contractului de inchiriere cu privire la terenul extravilan in suprafata de _____ , situat în extravilan Giuvărăști, strada ....., nr. ..... din comuna Giuvărăști, judetul Olt, nr. cadastral _____, inscris in cartea funciara nr. _____ in vederea _____, organizata de unitatea administrativ-teritoriala comuna Giuvărăști, in data de _____, particip și depun oferta IN NUME PROPRIU.

Sus-numitul, declar ca am luat la cunostinta de conditiile de participare la licitatie, conditiile respingerii ofertelor, conditiile de pierdere a garantiei de participare la licitatie, prevazute in documentatia de atribuire si caietul de sarcini ale licitatiei si ne asumam responsabilitatea pierderii lor in conditiile stabilite.

Data _____

Semnatura ofertant _____

Anexa 4 la Documentația de atribuire

OFERTANT_____

FORMULAR DE OFERTA

Catre,

Unitatea administrativ-teritorială comuna Giuvărăști, strada Principală, nr. 101, judetul Olt.

1. Dupa examinarea anuntului publicitar din data de ..... si a documentatiei de atribuire puse la dispozitia noastra, oferim in speranta adjudecarii terenului in suprafata de ....., situat in extravilan Giuvărăști, strada....., nr..... din comuna Giuvărăști, judetul Olt, nr. cadastral....., inscris in cartea funciara nr. ..... chiria minima in suma de.....lei/ luna .

2. Ne obligam sa menținem oferta pe toata perioada de valabilitate a ofertei -90 zile, respectiv (90 zile)de la depunere și pana la incheierea contractului de inchiriere, incepand cu data deschiderii ofertelor, respectiv pana la data de _____, si ea va ramane obligatorie pentru noi si poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.

3. Pana la incheierea si semnarea contractului de inchiriere, aceasta oferta impreuna cu comunicarea transmisa de dumneavoastra prin care oferta noastra este stabilita castigatoare, vor constitui un contract angajant intre noi.

Data _____

Semnatura ofertant _____

Anexa 5 la Documentația de atribuire

DECLARAȚIE

1.Subsemnatul/a ....., posesor al C.I/B.I/ C.I.P, seria ....., nr. ....., eliberat de ....., la data de ..... CNP....., cu domiciliul in localitatea ....., str. ....., nr....., bl...., sc..., et...., ap....., tel.....,

2.Subscrisa ....., CUI ..... cu sediul în localitatea ..... jud, ..., str. ....., nr. ....., bl. ....., et. ....., ap. ....., tel. ....., adresa e-mail....., inregistrata la Registrul comertului ....., la nr. ....., reprezentata prin ....., in calitate de actionar unic/asociat/administrator/ imputernicit, domiciliat in localitatea ....., str....., nr..., bl..., sc..., et...., ap..., tel.....
Cunoscand dispozitiile articolului 326 Cod penal cu privire la falsul in declaratii, declar pe proprie raspundere urmatoarele:

Nr. crt.	Criteriu	DA	NU
1.	Pot onora achizitia la care m-am angajat		
2.	Transport deseurile rezultate in urma constructiilor catre spatii special amenajate		
3.	Materialul folosit pentru construcție - BCA		
4.	Materialul folosit pentru constructie-CARAMIDĂ		

Data _____

Semnătura_____

Anexa 3 la HCL 37/12.06.2023

CAIET DE SARCINI
privind inchirierea prin licitatie

I. Teren extravilan neproductiv neîmprejmuit in suprafata de 14.790 mp, domeniu privat al unității administrativ-teritoriale comuna Giuvărăști.
Amplasare: Situat in extravilan Giuvărăști, din comuna Giuvărăști, judetul Olt, nr. cadastral 52979, inscris in cartea funciara nr.52979.
Destinație PUD: depozitare și concasare materiale rezultate din demolări și agregate minerale, amplasare stație de sortare agregate minerale

CAPITOLUL I. Dispozitii generale

Caietul de sarcini al inchirierii este elaborat de catre proprietar, in baza studiul de oportunitate intocmit in vederea inchirierii terenului respectiv, si aprobat prin hotarare de consiliu local.

Continutul caietului de sarcini cuprinde elementele prevazute de lege, intre care enumeram informatiile generale privind obiectul inchirierii, conditiile generale ale inchirierii, conditiile de valabilitate pe care trebuie sa le indeplineasca ofertele si clauzele referitoare la incetarea contractului de inchiriere de bunuri proprietate privata. Caietul de sarcini fiind aprobat prin hotararea consiliului local nr.37 din data de 12.06.2023

CAPITOLUL II. Informatiile generale privind obiectul inchirierii

Descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie inchiriat :

Obiectul inchirierii il constituie terenul extravilan neproductiv neîmprejmuit în suprafață de 14.790 mp situat în extravilan Giuvărăști, din comuna Giuvărăști, județul Olt identificat prin nr. cadastral 52979, inscris in cartea funciara nr. 52979 și face parte din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale conform planului de amplasament.

Destinatia bunurilor ce fac obiectul inchirierii :

Bunul imobil descris mai sus este inchiriat pentru: depozitare și concasare materiale rezultate din demolări și agregate minerale, amplasare stație de sortare agregate minerale

Conditiile de exploatare a inchirierii

Inchirierea se exercita conform clauzelor contractuale stabilite intre parti.

Subînchirierea este interzisă.

Obiectivele de ordin economic, financiar, social si de mediu urmarite de catre proprietar

Obiectivele de ordin economic și financiar constau în exploatarea eficace a bunului ce face obiectul inchirierii, prin administrarea eficienta a domeniului privat al unitatii administrativ-teritoriale, pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, ca aport al chiriei datorata de chirias.

Prin inchirierea unui teren pentru constructia de locuinte, obligațiile rezultate din modul de gestionare a terenului inchiriat, inclusiv cele de mediu, trec în sarcina chiriasului. Obiectivele de mediu impun chiriasului obligatia de a respecta regulile de protectia mediului, conform legislatiei in vigoare, pe toata durata inchirierii.

Prin contractul de inchiriere ce se incheie intre parti, proprietarul transfera chiriasului responsabilitatea cu privire la respectarea clauzelor de protectia mediului.

CAPITOLUL III. Conditiile generale ale inchirierii

Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea inchirierii

Bunul imobil inchiriat - teren extravilan - face parte din domeniul privat al unitatii administrativ - teritoriale comuna Giuvărăști, județul Olt, și constituie bun de retur, ce revine proprietarului de plin drept, gratuit si liber de orice sarcini, la incetarea contractului de inchiriere de bunuri proprietate privata.

Bunurile proprii ce apartin chiriasului si care au fost utilizate de catre acesta pe perioada

inchirierii, raman in proprietatea chiriasului la incetarea contractului de inchiriere.

Aceste prevederi se aplica coroborat cu prevederile contractului de inchiriere incheiat intre parti, care face parte integranta din documentatia de atribuire

Obligatii stabilite conform legislatiei in vigoare

Pe perioada derularii inchirierii, chiriasul va respecta normele privind protectia mediului, impuse de legislatia in vigoare.

Titularul dreptului de inchiriere are urmatoarele drepturi si obligatii:

a) să nu aduca atingere dreptului de proprietate publica prin faptele si actele juridice savarsite;

b) să plateasca chiria, in avans, in cuantumul si la termenele stabilite prin contract;

c) să constituie garantia in cuantumul, in forma si la termenul prevazut in caietul de sarcini;

d) să solicite autorității publice, titulara a dreptului de proprietate, reparatiile necesare pentru mentinerea bunului in stare corespunzatoare de folosinta sau contravaloarea reparatiilor care nu pot fi amanate;

e) să execute la timp și în condiții optime lucrările de intreținere curente si reparatii normale ce ii incumba, in vederea mentinerii bunului inchiriat in starea in care l-a primit in momentul incheierii contractului;

f) sa restituie bunul, pe baza de proces-verbal, la incetarea, din orice cauza, a contractului de inchiriere, in starea tehnica si functionala avuta la data preluarii, mai putin uzura aferenta exploatarii normale;

g) să nu exploateze bunul inchiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau producte.

Obligativitatea asigurarii exploatarii in regim de continuitate și permanență :

Chiriasul are obligatia exploatarii bunului inchiriat in regim de continuitate si permanenta, in vederea indeplinirii scopului pentru care a fost inchiriat.

Interdictia de subinchiriere a bunului inchiriat :

Pe perioada exercitarii dreptului de inchiriere, chiriasului i se interzice dreptul de a subinchiria bunul inchiriat.

Dreptul de inchiriere asupra terenului se transmite in caz de succesiune sau instrainare a constructiei, pentru a carei realizare acest drept a fost constituit.

Conditiile in care chiriasul poate inchiria bunul imobil inchiriat pe durata inchirierii :

Durata inchirierii :

Durata inchirierii este de 25 de ani.

Contractul de inchiriere de bunuri proprietate privata poate fi prelungit prin acordul de vointa al partilor, prin act aditional incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata sa nu depaseasca 49 de ani, dar numai in baza unui nou raport de evaluare.

Contractul de inchiriere de bunuri proprietate privata se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau de cetatenia chiriasului, si produce efecte incepand de la data semnarii lui.

Chiria minimă și modul de calcul al acesteia

Modalitatea de calcul si valoarea chiriei minime a inchirierii, s-a stabilit in baza raportului de evaluare intocmit de catre SC Wagner Construct Invest SRL, membru ANEVAR nr.48.

Valoarea chirei de pornire a licitație stabilită in baza raportului de evaluare și aprobat prin hotarare a consiliului local este in suma de 250 lei/luna 3.000 lei/an/ha

Valoarea minima a chiriei de stabilire a ofertei câștigătoare este de 250 lei/luna 3.000 lei/an/ha.

Nu se acceptă oferte ale caror valori sunt mai mici decat valoarea minima stabilită.

Natura si cuantumul garanțiilor solicitate de proprietar

Pentru participarea la licitatia organizata in vederea inchirierii , persoanele fizice interesate trebuie sa obtina de la primarie documentatia de atribuire, dupa achitarea urmatoarelor taxe :

*Contravaloarea documentatiei de atribuire, ce include si caietul de sarcini - 50,00 lei.

*Garantia de participare la licitatie este in cuantum de 500,00 lei, suma ce va constitui avans al chiriei pentru ofertanții declarați câștigători ori care se va restitui ofertanților declarați

necastigatori si se depun la caseria U.A.T.

*Obligatia de restituire a garantiei de participare este de 10 zile calendaristice, in urma solicitarii scrise, din partea ofertantului declarat necastigator. Proprietarul are obligația de a retine garantia de participare atunci cand ofertantul se afla intr-una din situatiile urmatoare :

-refuza sa semneze contractul de inchiriere ;

-daca nu-si mentine oferta depusa, in termenul de valabilitate al acesteia, asa cum s-a angajat prin formularul de oferta prevazut de anexa nr. 4 la documentatia de atribuire(90 zile). Din aceasta suma sunt retinute, daca este cazul, penalitatile si alte sume datorate proprietarului de catre chirias, in baza contractului de inchiriere de bunuri proprietate privata.

Conditiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul inchirierii :

Constructiile de pe terenul inchiriat, vor fi realizate cu respectarea dispozitiilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, a Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, republicata, si ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si a normelor de protectia muncii impuse de legislatia in vigoare.

CAPITOLUL IV. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele:

Ofertele vor fi transmise (depuse) pana la data și ora specificate în anunțul de licitatie. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, raman exclusiv in sarcina persoanei care transmite oferta. Oferta va fi transmisa in doua plicuri inchise si sigilate, din care unul interior, care va contine oferta propriu-zisa semnata de ofertant, si unul exterior, care va contine documentele prevazute in Instructiunile privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor din documentatia de atribuire. Modul detaliat de prezentare si documentele necesare sunt prevazute in documentatia de atribuire. Oferta este valabila pe toata perioada desfasurarii licitatiei, adica de la depunere si pana la incheierea contractului de inchiriere cu ofertantul declarat castigator. Oferta are caracter obligatoriu si este confidentiala pana la deschiderea plicurilor de catre comisia de evaluare, la data si ora stabilita prin anuntul de licitatie.

CAPITOLUL V. Clauze referitoare la incetarea contractului de inchiriere

Incetarea contractului de inchiriere de bunuri proprietate privata poate avea loc in urmatoarele situatii :

*la expirarea duratei stabilite in contractul de inchiriere de bunuri proprietate privata, in masura in care partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia in conditiile prevazute de lege;

*in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre proprietar

*in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre chirias, prin reziliere de catre proprietar, cu plata unei despagubiri in sarcina chiriasului ;

*in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre proprietar, prin reziliere de catre chirias

*la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului inchiriat sau in cazul imposibilitatii obiective a chiriasului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri.

Prin contractul de inchiriere de bunuri proprietate privata partile pot stabili si alte clauze de incetare a contractului de inchiriere de bunuri proprietate privata, fara a aduce atingere clauzelor si conditiilor reglementate de lege

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

[redacted]

Contrasemnează,
Secretar general al comunei,
[redacted]RGE

[redacted]

Anexa 4 la HCL 37/12.06.2023

CONTRACT DE INCHIRIERE
Nr. _____ din data de _____
Incheiat la sediul unității administrativ-teritoriale comuna Giuvărăști

CAPITOLUL I.PARTILE CONTRACTANTE

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA COMUNA GIUVĂRĂȘTI, judetul Olt, reprezentata legal prin primar, cu sediul in comuna Giuvărăști, strada Principală, nr. 101, judetul Olt, cod de identificare fiscală 5148343, cod IBAN RO.....deschis la Trezoreria operativa a orașului Corabia, in calitate de **proprietar,**

și

Domnul/ Doamna ....., având CNP ..... , domiciliat in ....., sat ....., strada ....., nr. ..... , judetul ..... posesor BI/CI seria ..... nr. ....., in calitate de **chirias,**

In temeiul Ordonantei de urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, al Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, si al Hotararii nr. ..... din data de ..... adoptata de Consiliul local al comunei Ciulnita de aprobare a inchirierii prin licitatie a unei suprafete de teren extravilan din domeniul privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Ciulnita, in vederea ..... , s-a incheiat prezentul contract de inchiriere.

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 (1) Obiectul contractului de inchiriere consta in inchirierea terenului extravilan in suprafata de ..... mp, situat extravilan ....., str. ....., nr. ..... din comuna ....., judetul ..... identificat prin nr. cadastral ....., inscris in cartea funciara nr. ....., ce face parte din domeniul privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Giuvărăști.

(2) Obiectivele proprietarului :

a) Chiriasul are obligatia ca in termen de 24 de luni de la data semnarii contractului sa edifice pe terenul inchiriat o constructie, avand una din destinatiile prevazuta in certificatul de urbanism in proportie de 80%, adica pereti exteriori, pereti interiori si acoperis, conform certificatului de urbanism si autorizatiei de construire obtinute in acest sens, in caz contrar contractul de inchiriere se suspenda de drept.

b) In cazul incetarii contractului de inchiriere pentru neplata chiriei timp de 6 luni consecutiv, bunul imobil - ....., proprietatea chiriasului, cu respectarea dispozitiilor legale in materie fiscala va intra sub incidenta prevederilor legale privind executarea fiscala, urmata de evaluarea acesteia de catre un expert autorizat ANEVAR, in vederea valorificarii de catre proprietar in conformitate cu dispozitiile legale, pentru recuperarea prejudiciului creat de catre chirias.

CAPITOLUL III. DURATA INCHIRIERII

Art. 2(1) Durata inchirierii este de 25 de ani.

(2) Contractul de inchiriere de bunuri proprietate privata poate fi prelungit prin acordul de vointa al partilor, prin act aditional incheiat in forma scrisă, cu condiția ca durata insumată a prelungirilor să nu depășească 49 de ani, începând de la data semnării lui, dar numai in baza unui nou raport de evaluare.

(3) Contractul de inchiriere de bunuri proprietate privata se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau de cetatenia chiriasului, si produce efecte incepand de la data semnarii lui

.

CAPITOLUL IV. CHIRIA INCHIRIERII

Art. 3 (1) Valoarea chiriei minime este de ..... *lei/luna*, a terenului extravilan in suprafata de ..... *mp*, conform raportului de evaluare si urmare licitatiei. **(2)** Valoarea chiriei se indexeaza anual cu coeficientul de inflatie.

CAPITOLUL V. PLATA CHIRIEI

Art. 4 (1) Chiria se plateste lunar la casieria unitatii administrativ-teritoriale comuna Giuvărăști sau in contul IBAN .....deschis la Trezoreria operativa a orașului Corabia, pana in ultima zi lucratoare.

(2) Plata cu intarziere a chiriei atrage penalitati in cuantumul si modalitatile prevazute de lege, la momentul respectiv.

(3) Neplata chiriei timp de 6 (sase) luni consecutive, atrage desfiintarea contractului de plin drept, fara alte formalitati din partea proprietarului si fara interventia instantei de judecată. **(4)**Redevanta se calculeaza si se plateste lunar.

CAPITOLUL VI. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PROPRIETARULUI :

Art. 5 Proprietarul are urmatoarele drepturi si/sau obligatii:

1) sa predea bunul pe baza de proces-verbal, in termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garantiei;

2) sa incaseze chiria, in conformitate cu dispozitiile contractului de inchiriere;

3) sa beneficieze de garantia obligatorie si stabilita nivelul contravalorii a doua chirii constituita de titularul dreptului de inchiriere; in caz contrar, autoritatea contractanta este obligata sa restituie garantia la incetarea contractului;

4) sa mentina bunul in stare corespunzatoare de folosinta pe toata durata inchirierii, potrivit destinatiei sale si sa suporte cheltuielile reparatiilor necesare in acest scop;

5) sa controleze executarea obligatiilor titularului dreptului de inchiriere si respectarea conditiilor inchirierii, avand dreptul sa constate, ori de cate ori este nevoie, fara a stanjeni folosinta bunului de catre titularul dreptului de inchiriere, starea integritatii bunului si destinatia in care este folosit;

6) sa asigure folosinta netulburata a bunului pe tot timpul inchirierii .

CAPITOLUL VII.DREPTURILE SI OBLIGATIILE CHIRIASULUI :

Art. 6 In temeiul contractului de inchiriere de bunuri proprietate privata, chiriasul are urmatoarele drepturi si obligatii:

1) sa nu aduca atingere dreptului de proprietate publica prin faptele si actele juridice savarsite;

2) sa plateasca chiria, in avans, in cuantumul si la termenele stabilite prin contract;

3) sa constituie garantia in cuantumul, in forma si la termenul prevazut in caietul de sarcini;

4) sa solicite autorității publice, titulara a dreptului de proprietate, reparatiile necesare pentru mentinerea bunului in stare corespunzatoare de folosinta sau contravaloarea reparatiilor care nu pot fi amanate;

5) sa execute la timp si in conditii optime lucrarile de intretinere curente si reparatii normale ce ii incumba, in vederea mentinerii bunului inchiriat in starea in care l-a primit in momentul incheierii contractului;

6) sa restituie bunul, pe baza de proces-verbal, la incetarea, din orice cauza, a contractului de inchiriere, in starea tehnica si functionala avuta la data preluarii, mai putin uzura aferenta exploatarii normale;

7) sa nu exploateze bunul inchiriat in vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau producte.

CAPITOLUL VIII. INCETAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Art. 7. Contractul de inchiriere inceteaza in urmatoarele situatii :

7.1 la expirarea duratei initiale stabilita in contractul de inchiriere, daca partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia in conditiile prevazute de lege ;

7.2 in cazul in care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterala de catre proprietar ;

7.3 in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere de catre proprietar, astfel :

a) in situatia in care constructia nu este inceputa - cu plata unei despagubiri in sarcina chiriasului, reprezentand contravaloarea lucrarilor executate in vederea aducerii bunului la starea fizica de la data inchirierii . Chiriasul este obligat sa restituie proprietarului, in deplina proprietate, in mod gratuit si liber de orice sarcini, bunul imobil inchiriat.

b) in situatia in care constructia este inceputa - se vor aplica prevederile art. 581 Cod civil referitoare la accesiunea imobiliara artificiala, caz in care consiliul local va decide la momentul respectiv daca va solicita instantei inscrierea dreptului de proprietate asupra constructiei in cartea funciara, cu respectarea prevederilor art. 581 lit. a) Cod civil sau va solicita instantei obligarea chiriasului la cumpararea imobilului inchiriat in conditiile art. 581 lit. b) Cod civil.

7.4 in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre proprietar, prin reziliere de catre concesionar ;

7.5 la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului inchiriat sau in cazul imposibilitatii obiective a chiriasului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri ;

CAPITOLUL IX.RADIEREA DIN CARTEA FUNCIARA A DREPTULUI DE INCHIRIERE :

Art. 8 Radierea din cartea funciara a dreptului de inchiriere se face astfel : **a)** In cazul incetarii contractului in situatia prevazuta la art. 7 pct. 7.1, chiriasul va putea cumpara imobilului inchiriat, la valoarea stabilita printr-un nou raport de evaluare, intocmit de un evaluator autorizat in conditiile legii, situatie in care se va avea in vedere pretul terenului la data cumpararii acestuia, si nici decum pretul de la data incheierii prezentului contract ;

b) In cazul incetarii contractului in situatia prevazuta la art. 7 pct. 7.2, radierea din cartea funciara se efectueaza in baza actului de denuntare unilaterala sau in baza hotararii judecatoresti definitive ;

c) In cazul incetarii contractului in situatiile prevăzute la art. 7 pct. 7.3 si pct. 7.4,radierea din cartea funciara se va face in baza declaratiei unilaterale de reziliere a proprietarului sau chiriasului ;

d) In cazul incetarii contractului in situatia prevazuta la art. 7 pct. 7.5, radierea din cartea funciara se va face in baza declaratiei unilaterale de renuntare la inchiriere a chiriasului ;

CAPITOLUL X. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR IN DERULAREA INCHIRIERII

Art. 9 La incetarea din orice cauza a contractului de inchiriere, bunurile ce au fost utilizate de concesionar in derularea contractului, vor fi repartizate dupa cum urmeaza : **a)** bunuri de retur - terenul extravilan inchiriat reintra in patrimoniul proprietarului ; **b)** bunuri proprii - bunurile care au apartinut chiriasului si au fost utilizate de acesta pe durata inchirierii, precum si constructiile edificate pe terenul inchiriat. In cazul prevazut la art. 1 alin. 2) lit. b) din contract, constructiile edificate intra sub incidenta acestor dispozitii.

CAPITOLUL XI. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPĂRȚIREA RESPONSABILITATILOR DE MEDIU

Art. 10 Responsabilitatea privind obtinerea si detinerea de avize, autorizatii si acorduri de mediu, conform legislatiei in vigoare, pentru activitatile ce fac obiectul prezentului contract, este in sarcina chiriasului, incepand cu data semnarii contractului de inchiriere.

CAPITOLUL XII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 11 - 1 Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in contractul de inchiriere atrage raspunderea contractuala a partii in culta.

11.2 Forta majora apara de raspundere in conditiile legii

CAPITOLUL XIII. LITIGII

Art 12 (1) Pentru solutionarea eventualelor litigii ce pot apare in timpul derularii contractului de inchiriere, partile contractante pot stipula clauze compromisorii. **(2)** Pentru orice litigiu aparut in derularea contractului de inchiriere, partile vor incerca solutionarea amiabila a acestuia.

(3) In caz de neintelegeri, competenta de solutionare a litigiului apartine tribunalului in a carei raza teritoriala este situat sediul proprietarului, potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ

CAPITOLUL XIV.ALTE CLAUZE

Art. 13.1 In cazul in care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nula, inaplicabila sau ilegala partial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nicio alta dispozitie a contractului, iar acesta va fi interpretat ca si cand astfel de dispozitii nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevazute.

13.2 Orice modificare a prezentului contract de inchiriere se va face cu acordul ambelor parti, in scris, prin act aditional, insusit sub semnatura si parafa.

13.3 In situatia in care, la termenul de incetare a inchirierii vor aparea alte reglementari legale privind inchirierea terenurilor, de comun acord, partile contractante vor putea negocia si stabili alte conditii decat cele prevazute in prezentul contract.

CAPITOLUL XV.DEFINITII

Art. 14 - 1 Prin forța majoră în sensul prezentului contract de inchiriere se intelege o imprejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu insușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

14.2 Prin caz fortuit se intelege acele imprejurari care au intervenit si au condus la producerea prejudiciului si care nu implica vinovatia chiriasului, dar care nu intrunesc caracteristicile fortei majore.

CAPITOLUL XVI.DISPOZITII FINALE

Art. 15. 1 Prezentul contract de inchiriere se completeaza cu prevederile Codului civil si ale Codului administrativ.

15.2 Prezentul contract de inchiriere a fost incheiat in doua exemplare originale, din care unul pentru fiecare parte, astazi _____, data semnarii lui, la sediul unitatii administrativ teritoriale comuna Giuvărăști, judetul Olt.

PROPRIETAR

UAT COMUNA GIUVĂRĂȘTI
REPREZENTANT LEGAL

CHIRIAS