

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA PREUTEȘTI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Regulamentului-cadru privind procedura de închiriere a bunurilor imobile (terenuri și construcții) proprietate publicată sau privată a comunei Preutești

Consiliul local al comunei Preutești, având în vedere:

- Expunerea de motive a primarului comunei Preutești, județul Suceava la proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului-cadru privind procedura de închiriere a bunurilor imobile (terenuri și construcții) proprietate publicată sau privată a comunei Preutești nr.8184 din 15.10.2014.;
- Raportul biroului financiar contabil și achiziții publice din cadrul Primăriei Comunei Preutești înregistrat la nr.783 din 14.10.2015;
- Raportul comisiei de specialitate nr.1 pentru organizarea și funcționarea aparatului de specialitate al primarului, a instituțiilor și serviciilor publice de interes local, a societăților comerciale de interes local, cooperare interinstituțională pe plan intern și extern, programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, agricultură, gospodărie comunală, protecția mediului și turism înregistrat la nr.8217 din 29.09.2015;
- Raportul comisiei de specialitate nr.2 pentru gestionarea serviciilor furnizate către cetățeni, învățământ, sănătate și familie, muncă și protecție socială, activități social-culturale, culte, protecție copii înregistrat la nr.8222 din 29.10.2015;
- Raportul comisiei de specialitate nr. 3 pentru administrarea domeniului public și privat al comunei, juridică și de disciplină, apărare a ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor nr.8223 din 29.10.2015;;
- prevederile art. 14, 15 și 16 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.861 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

În conformitate cu prevederile art.45 alin.(1) și alin.(3) și art.115 alin.(1) lit.b) din Legea 215 /2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare

H O T Ă R Ă Ș T E

Art.1. Se aprobă Regulamentul-cadru privind procedura de închiriere a bunurilor imobile (terenuri și construcții) proprietate publicată sau privată a comunei Preutești, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă modelul contractului cadru de închiriere a bunurilor prevăzute la art.1 conform anexei 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3Primarul comunei Preutești, prin aparatul de specialitate , va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art.4. Hotărârea se va comunica Instituției Prefectului Județului Suceava- pentru controlul legalității și se va aduce la cunoștință publică prin afișare.

**Președinte de ședința,
Șchiopoaia Neculai**

**Contrasemnează :
Secretar comună,
Iațcu Emilia**

**Preutești, 30 octombrie 2015
Nr.44**

Regulamentul - cadru privind procedura de închiriere a bunurilor imobile (terenuri și construcții) proprietate publică sau privată a comunei Preutești aflate în administrarea Consiliului Local al comunei Preutești

Capitolul I DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Prezentul regulament are ca obiect reglementarea și organizarea regimului de închiriere prin licitație publică pentru bunurile imobile proprietate publică sau privată a comunei Preutești.

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

Sumele obținute prin închirierea bunurilor imobile proprietate publică sau privată a comunei se vor face venit la bugetul comunei Preutești.

Modul de calcul și modul de plată a chiriei se stabilesc prin caietele de sarcini care se aprobă prin hotărâre de către Consiliul Local

Art. 3. Calitatea de **chiriaș** denumit în continuare **locatar** o poate avea orice persoană fizică sau juridică, română sau străină în conformitate cu dispozițiile prezentei regulamente, în condițiile legii.

Capitolul II INIȚIEREA ÎNCHIRIERII

Art. 4. Inițiativa închirierii o poate avea Consiliul Local Preutești sau orice persoană interesată .

Art. 5. Inițierea închirierii are la bază un **studiu de oportunitate**, efectuat în prealabil de către compartimente de specialitate ale Primăriei Comunei Preutești, care va cuprinde în principal următoarele elemente :

- a) Date privind persoana juridică căreia îi aparține bunul ce se va închiria: denumirea, sediul, obiectul de activitate;
- b) Actul juridic în baza căruia este deținut bunul;
- c) Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică închirierea;
- d) Date privind bunul care se închiriază: descrierea acestuia, adresa, vecinătăți, specificații tehnice, relevee, planuri de situație, ansamblul în care funcționează bunul și condiții ce se cer pentru a nu prejudicia ansamblul, sarcini de care este grevat bunul ce urmează a fi închiriat;
- e) Activitățile pentru care bunul poate fi închiriat;
- f) Nivelul minim al chiriei de la care va fi pornită licitația și modul de calcul al acesteia: chiria minimă se va stabili conform HCL privind stabilirea impozitelor și taxelor locale sau printr-o evaluare ce va fi aprobată prin HCL.

- g) Modalitatea de acordare a închirierii avută în vedere (precizarea tipului de licitație ales pentru închiriere);
- h) Durata, minimă și maximă estimată a închirierii în termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere: maxim – 5 ani, minim – 1 an, cu posibilități de prelungire prin act adițional.

Odată cu studiul de oportunitate se va întocmi și un caiet de sarcini al închirierii.

Art. 6. Închirierea unor bunuri imobile proprietate publică sau proprietate privată a comunei se aprobă, pe baza studiului de oportunitate și a caietului de sarcini a închirierii, prin hotărâre a Consiliului Local.

Art.7. La primirea propunerii de închiriere, consiliul local va proceda la întocmirea studiului de oportunitate, într-un termen de 30 zile în scopul luării unei hotărâri privind închirierea.

Propunerea de închiriere se va face în scris și va cuprinde datele de identificare a investitorului, manifestarea fermă și serioasă a intenției de închiriere, obiectul închirierii și alte date considerate a fi necesare.

În cazul în care locatarul și proprietarul convin ca studiul de oportunitate să fie redactat de o firmă de consultanță independentă, costul acestuia va fi suportat de către locatar, la închirierea contractului de închiriere.

Art. 8.În scopul ținerii evidenței documentelor și informațiilor cu privire la desfășurarea procedurilor de închiriere și la derulare a contractelor de închiriere, serviciul va întocmi și va păstra două registre;

- a) Registrul „Contracte și oferte de închiriere” care va cuprinde datele și informațiile referitoare la derularea procedurilor prealabile închirierii contractului de închirierii, se vor preciza informațiile la depunerile candidaturilor și a ofertelor.
- b) Registrul de „Contracte de închiriere” care va cuprinde date și informații referitoare la derularea contractului de închiriere, se vor preciza informațiile referitoare la depunerile candidaturilor și a ofertelor.

Art. 9. Serviciul de specialitate va asigura organizarea operațiunilor pregătitoare ale licitației și desfășurarea acesteia în conformitate cu prevederile prezentului regulament.

Capitolul III ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Secțiunea I – Comisia pentru licitație

Art. 10. Comisia pentru licitație va fi numită prin dispoziția primarului al Comunei Preutești, pentru fiecare licitație în parte. Aceasta se va ocupa de întocmirea documentelor licitației prevăzute la art. 12. lit. b,c,d, g din prezentul regulament, verificarea respectării procedurilor de înscriere la licitației în conformitate cu prevederile prezentului regulament.

Caietul de sarcini și formularul de contract de închiriere se vor întocmi de către compartimentele de specialitate din cadrul următoarelor servicii: Biroul Financiar- Contabil și Achiziții Publice, compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Cadastru și Agricultură, avizul Secretarului comunei.

Art. 11. Comisia de licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5 și nu mai mare de 7, după cum urmează:

- Președinte;
- Secretar;
- Membri;

Persoanele desemnate să facă parte din comisia de licitație, vor da o declarație privind compatibilitatea, imparțialitatea și confidențialitatea lor în raport cu calitatea de membru al comisiei de licitație, conform prevederilor legale.

Comisia va lucra în prezența majorității membrilor săi. Deciziile vor fi luate de comisia de licitație cu votul majorității membrilor săi în mod autonom și numai pe baza prevederilor prezentului regulament și ale legislației în vigoare.

Secțiunea a II – a – Documentele licitației

Art. 12: Documentele licitației sunt:

- a) Hotărârea consiliului local pentru aprobarea scoaterii la licitație a bunului imobil în vederea închirierii;
- b) Dispoziție privind constituirea comisiei pentru licitație;
- c) Anunțul publicitar privind organizarea licitației;
- d) Instrucțiunile pentru ofertanți;
- e) Cererea – tip de înscriere la licitație;
- f) Caietul de sarcini;
- g) Formularul de contract de închiriere;
- h) Procesul verbal al licitației.

Documentele licitației prevăzute la lit. a-f se pun la dispoziția ofertanților care au achitat taxa de participare, pentru a putea fi consultate, la sediul organizatorului licitației.

Art. 13. Hotărârea consiliului local prin care se aprobă scoaterea la licitație a bunului imobil în vederea închirierii, va cuprinde datele de identificare ale bunului mobil, durata închirierii, prețul de pornire a licitației, cuantumul taxei și data de organizare a licitației.

Prețul de pornire se va stabili ținând cont de prețul chiriilor stabilit prin studiul de oportunitate aprobat prin hotărâre a consiliului local în baza HCL privind stabilirea impozitelor și taxelor locale.

Art. 14. Anunțul publicitar privind organizarea licitației se va publica cu cel puțin 15 zile înainte de data stabilită pentru desfășurarea licitației în minim un ziar de largă circulație și prin afișare la sediul Primăriei comunei Preutești.

Conținutul minim al anunțului publicitar va fi următorul:

- Numele organizatorului licitației și adresa acestuia;
- Obiectul licitației, locul de amplasare unde poate fi vizitat;
- Data și ora limită de depunere a cererilor de înscriere însoțite de oferte, precum și locul unde se depun acestea;

- Data, ora și locul desfășurării licitației;
- Locul unde se pot obține documentele licitației și alte informații. După caz, anunțul licitației poate fi completat cu:
- Condițiile pe care trebuie să le îndeplinească licitatorul pentru a fi admis la licitație;
- Cuantumul taxei și al garanției de participare la licitație și contul în care pot fi depuse acestea.

Art. 15. Instrucțiunile pentru ofertanți cuprind:

- Borderoul documentelor licitației;
- Informații generale privind obiectul licitației;
- Prețul minim de pornire la licitație și durata închirierii;
- Data și ora limită de depunere a cererilor de înscriere, precum și locul unde se depun acestea;
- Data, ora și locul desfășurării licitației;
- Documentele necesare pentru înscrierea la licitație;
- Condițiile pe care trebuie să le îndeplinească licitatorul pentru a fi admis la licitație (condițiile de calificare: cazier fiscal, bilanș contabil, certificat fiscal, state de plată, certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, certificat de înmatriculare al societății comerciale – dovada înregistrării la ORC sau autorizația pentru persoane fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative, statut și act constitutive ect..)
- Cuantumul taxei și al garanției de participare la licitație și contul în care pot fi depuse acestea.
- Regulamentul de desfășurare a licitației, criteriile de selecție (evaluare) și modelul de contract de închiriere;
- Alte precizări considerate pentru a fi utile pentru ofertanți.

Garanția de participare la licitație reprezintă 10% din prețul inițial de închiriere a bunului imobil, de la care se pornește la licitație, pentru primul an de închiriere. Taxa de participare se va stabili astfel încât să se acopere cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii.

Garanția și taxa de participare sunt valabile pentru o singură licitație. Ofertanților necâștigători li se ca restituie, în baza unei cereri, garanția de participare la licitație. Taxa de participare se va percepe în momentul primirii instrucțiunilor de către ofertanți și nu se restituie.

Garanția de participare a ofertantului câștigător va fi reținută de proprietar până în momentul închirierii contractului ce va fi asimilată primei rate.

Art. 16: Cererea – tip de înscriere la licitație va cuprinde următoarele elemente:

- Datele de identificare a ofertantului;
- Datele de identificare ale bunului imobil pentru care se solicită înscrierea la licitație;
- Precizări cu privire la acceptarea de către ofertant a prevederilor caietului de sarcini, instrucțiunilor pentru ofertanți și ale contractului de închiriere.
- Durata solicitată de ofertant pentru închiriere

La depunerea ofertei, cererea de înscriere la licitație va fi însoțită de următoarele documente:

- Buletinul sau cartea de identitate a persoanei participante (copie), pentru ofertanți persoane fizice;

- Certificatul de înmatriculare al societăților comerciale sau autorizația pentru care persoanele fizice desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative (copie);
- Împuternicirea dată participantului de către ofertant pentru a participa la licitație în numele său;
- Dovezile de plată a taxei de participare (copie) și a garanției în (original);
- Certificatul doveditor din care să rezulte ca ofertantul nu are datorii către bugetul de stat și/sau bugetele locale precum și către societățile comerciale de utilități publice.

Art.17: Criteriile de calificare a ofertanților constau în prezentarea documentelor precizate la art. 16 și îndeplinirea condițiilor de calificare precizate în instrucțiunile pentru ofertanți.

Art. 18: Caietul de sarcini va conține datele de identificare ale instituției care inițiază licitația, precizări cu privire la definirea obiectului supus închirierii descrierea acestuia (adresa, vecinătăți, specificații tehnice, ect), destinația bunului imobil care face obiectul închirierii, condițiile de exploatare ale bunului închiriat, interdicția subînchirierii sau concesiunii bunului imobil și/sau a contractului de închiriere, durata minimă și maximă a închirierii, activitatea pentru care se închiriază, prețul minim de pornire și modul de actualizare și/sau de modificare a acestuia, cuantumul taxei și a garanției de participare, criteriul de selecție utilizat, perioada de valabilitate a ofertei, condiții ce trebuie îndeplinite de către adjudecătorul licitației, clause referitoare la încetarea contractului de închiriere, precum și alte precizări considerate a fi necesare.

Art.19: Formularul- cadru de contract de închiriere se aprobă prin hotărâre a consiliului local și va cuprinde date cu privire la părțile contractante, obiectul contractului, durata contractului, prețul închirierii și modalități de plată, drepturile și obligațiile părților, răspunderea contractual, încetarea contractului, modul de soluționare a litigiilor, precum și orice alte mențiuni necesare.

Art.20:Procesul-verbal al licitației se întocmește în timpul ședinței de licitație de către secretarul comisiei pentru licitație și va cuprinde date cu privire la obiectul licitației, componența comisiei de licitație, datele de identificare ale ofertanților, modul de desfășurare a licitației.

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

Secțiunea a III – a – Desfășurarea licitației

Art.21: Organizatorul licitației poate folosi una din următoarele forme de licitație:

- Licitație publică deschisă cu strigare;
- Licitație publică deschisă cu oferta în plic.

Art. 22: Comisia de licitație va analiza înainte de deschiderea ședinței cererile de înscriere la licitație împreună cu documentele însoțitoare. Vor fi calificați pentru participarea la licitație numai ofertanții care îndeplinesc condițiile cerute în documentele licitației.

Ofertanților necalificați li se va comunica în scris acest lucru.

Pentru desfășurarea licitației este necesar să se califice cel puțin doi ofertanți pentru fiecare bun imobil în parte, în caz contrar, licitația se amână cu 7 zile, urmând a se repeat publicitatea licitației prin aplicarea aceleiași procedură, prevăzute în art. 14 din prezentul Regulament cadru. Despre această situație se va face mențiune într-un proces verbal.

Dacă nici la acest termen nu se califică cel puțin doi ofertanți, se va proceda astfel:

- Dacă se califică o singură ofertă, se va atribui contractual acestui ofertant dacă oferă cel puțin prețul de pornire;

Art. 23: **Licitația** este condusă de președintele comisiei de licitație, numit în continuare “licitator”, ofertanții calificați se numesc “licitanți”.

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

Art. 24: În cazul aplicării procedurii *licitației publice deschise cu strigare* licitatorul va anunța prețul inițial de plecare și va preciza care sunt salturile de supralicitare premise, respectiv, saltul minim de 10%.

După începerea licitației, se primesc de la licitanți ofertele de preț care trebuie respectate condițiile de salt precizate la deschiderea ședinței. Licitatorul va anunța, cu glas tare, de trei ori suma oferită cu interval de 3 – 5 minute între strigări. Dacă la a treia strigare a ultimei sume oferite nu se oferă o sumă mai mare licitatorul va anunța adjudecarea închirierii în favoarea licitantului care a oferit ultima sumă.

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

Dacă după deschiderea licitației nici un licitant nu oferă o sumă egală sau superioară prețului de pornire cu respectarea pasului (minim de 5%), se va încheia un process – verbal în care se va face mențiune despre aceasta. Licitația se va repeta în termen de 7 zile după publicarea anunțului prin afișare la sediul Primăriei Comunei Preutești. Dacă nici de această dată nu se oferă cel puțin prețul de pornire, bunul va fi retras de la închiriere. Declanșarea unei noi proceduri de închiriere a bunului respectiv va fi aprobată prin hotărâre de către consiliul local.

După adjudecarea închirierii bunului de către unul din licitanți, adjudecătorul va fi anunțat de către licitator iar ședința de licitație va fi declarată închisă. Se va încheia un process – verbal care va fi semnat de către comisia de adjudecare și de licitanții prezenți.

Art.25: În cazul aplicării procedurii *licitației publice deschise cu ofertă în plic*, ofertanții își vor transmite ofertele în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor fi înregistrate în registrul de corespondență.

Pe plicul exterior se va indica licitația publică deschisă pentru care este depusă oferta. El va conține cererea de înscriere la licitație, însoțită de documentele arătate la art. 16 alin. (2) și documentele de calificare precizate în instrucțiunile pentru ofertanți. Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia. În acest plic se va afla oferta financiară - propriu zisă.

Plicurile se vor deschide în ședința publică, ofertanților prezenți neputându-le fi interzis accesul la această procedură. După deschiderea plicurilor exterioare vor fi eliminate ofertele care nu îndeplinesc condițiile de calificare (prevăzute la art. 17 din prezentul regulament). Ofertele care nu s-au calificat procedurii trebuie să se califice cel puțin două oferte. În caz contrar, se va încheia un process - verbal ce se va semna de comisia de licitație și de ofertanții prezenți urmând ca procedura de licitație să se repete peste 7 zile.

Aceeași procedură se va urma și în cazul în care sunt depuse mai puțin de două oferte. Dacă se califică o singură ofertă, se va continua procedura. Dacă nici la termenul următor nu se califică nici o ofertă, se va relua procedura, atunci când vor fi cereri pentru închirierea sau concesiunea bunului respectiv.

Art. 26: Dacă sunt calificate cel puțin două oferte, se va trece la deschiderea plicurilor interioare. Va fi selectată oferta considerată cea mai bună din punct de vedere al satisfacerii criteriilor de selecție enunțate în instrucțiunile pentru ofertanți. Se va încheia un proces-verbal semnat de comisie.

În caz de egalitate, licitația se va repeat în termen de 7 zile. Anunțul publicitar privind repetarea licitației se va afișa la sediul Primăriei Comunei Preutești. Acestea vor fi consemnate într-un proces-verbal care va fi semnat de comisia de licitație. Dacă și la această ședință se menține egalitatea, se va aplica procedura licitației cu strigare, în termen de 7 zile. Anunțul se va publica într-o publicație de circulație locală sau națională și se va afișa la sediul PPrimăriei Comunei Preutești în termen de 3 zile calendaristice de la stabilirea ofertantului câștigător, proprietarul procedează la informarea ofertanților privind rezultatul licitației.

Art.27: În toate cazurile, atunci când termenul de 7 zile pentru repetarea procedurii de licitație cade într-o zi nelucrătoare, se prorogă în următoarea zi lucrătoare. Anunțul privind repetarea procedurii va îndeplini condițiile prevăzute la art. 14 din prezentul regulament.

Art. 28:Procesele-verbale împreună cu documentele licitației se vor păstra cu caracter permanent în arhiva Primăriei Comunei Preutești.

Capitolul II – I DISPOZIȚII FINALE

Art.29:Dispozițiile prezentului regulament se completează cu dispozițiile legale aplicabile în materie.

Prețurile minime de închiriere a bunurilor imobile aparținând domeniului public sau privat al comunei, aflate în administrarea Consiliului Local al Primăriei Comunei Preutești, se vor stabili prin studiul de oportunitate elaborate în baza HCL privind stabilirea impozitelor și taxelor locale.

Prețurile minime de închiriere vor fi în lei.

Reactualizarea prețurilor de închiriere pentru contractile încheiate până la aprobarea prezentului regulament, precum și pentru cele care urmează a fi încheiate se va face prin hotărâre de consiliul local, până la sfârșitul anului, pentru anul următor.

În situația în care nu se adopta o astfel de hotărâre, prețurile de închiriere rămân cele stabilite anterior.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

