

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
COMUNA DITRĂU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 81/2017

privind închirierea prin licitație publică a imobilului situat în comuna Ditrău, str. Petofi Sandor nr. 49, proprietatea privată a comunei Ditrău

Consiliul Local Ditrău întrunit în ședința ordinară din data de 27 decembrie 2017,

Având în vedere:

- prevederile art. 36, alin. (5), lit. b), precum și ale art. 123, alin. (1) și (2) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările ulterioare;
- Prevederile Regulamentului de închiriere/vânzare a bunurilor imobile din domeniul public sau privat al comunei Ditrău, aprobat prin Hotărârea Consiliului local Ditrău nr. 59/2006;
- Prevederile O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinație de locuințe, modificată și completată;
- Raportul de specialitate nr. 8073/2017, prezentat de către dl. secretar;
- Raportul Comisiei pentru activități economice-financiare precum și a Comisiei pentru agricultură, amenajarea teritoriului și urbanism;

În temeiul prevederilor art. 46, alin.(1), art. 115, alin.(1), lit. b) și ale art. 123 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Aprobă închirierea prin licitație publică a imobilului situat în comuna Ditrău, str. Petofi Sandor nr. 49, proprietatea privată a comunei Ditrău;

Art. 2. Se aprobă Studiul de oportunitate, Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 3. Prețul chiriei se stabilește conform studiului de oportunitate.

Art. 4. Clauzele contractuale sunt stabilite conform modelului de contract Anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Cu aducere la îndeplinire a prezentei se însărcinează primarul comunei Ditrău și contabilă Primăriei.

Ditrău, 27 decembrie 2017

Președintele ședinței
Madaras Albert

Madaras Albert



Contrasemnează
Secretar

BAJKO KAROLY

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind inițierea procedurii de închiriere a imobilului situat în comuna Ditrău,
str. Petofi Sandor nr. 49.

Date generale - premisele studiului de oportunitate

Potrivit art. 123, alin. (2), din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale – republicată, cu modificările și completările ulterioare, închirierea bunurilor din domeniul public sau privat al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Prin Hotărârea nr. 59/2006 a Consiliul Local Ditrău s-a aprobat Regulamentul de închiriere/vânzare a bunurilor imobile (terenuri și construcții) din domeniul public sau privat al comunei Ditrău, reglementare care stabilește concret regulile procedurale în materie.

Conform prevederilor art. 4 și 5 din Regulamentul de închiriere/vânzare a bunurilor imobile (terenuri și construcții) din domeniul public sau privat al comunei Ditrău, sunt stabilite concret regulile procedurale în materie.

Scopul elaborării studiului de oportunitate

În vederea atragerii de venituri la bugetul Consiliului Local Ditrău este oportun ca imobilul din comuna Ditrău, str. Petofi Sandor nr. 49, constând din casă de locuit, șopron și teren, să fie valorificată prin închiriere.

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul care se închiriaza

Elemente juridice

- **Denumirea și categoria din care face parte:** Imobilul aparține domeniului privat al Comunei Ditrău, jud. Harghita. La fel și terenul aferent construcției face parte din domeniul privat al comunei.
- **Persoana juridică care îl administrează:** Consiliul Local Ditrău, cu sediul în comuna Ditrău, Județul Harghita, având calitatea de administrator al bunurilor din proprietatea publică sau privată a comunei.
- **Titlul juridic în baza căruia este deținut:** Imobilul, precum și terenul aferent sunt înregistrate în inventarul domeniului privat al Comunei Ditrău, Județul Harghita cu nr. de inventar 1013, deținut de comuna Ditrău din anul 1951.
- **Situația juridică actuală:** în prezent, imobilul propus pentru a fi închiriat face parte din domeniul privat al Comunei Ditrău, nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii aflate pe rolul instanțelor de judecată.
- **Sarcini de care este grevat:** terenul este liber de sarcini.

Elemente tehnice

➤ **Descrierea:** Imobilul, casa de locuit are o suprafață de 63,65 mp iar terenul are o suprafață desfășurată de 751 mp². Imobilul se compune din:

- Două camere cu o suprafață totală de 34.40 mp;
- Bucătărie: 15,54 mp;
- Suflegerie: 3,06 mp;
- Baie: 4.55 mp;
- Hol: 6,10 mp;

➤ **Adresa:** Localitatea Ditrău, str. Petofi Sandor nr. 49.

➤ **Date urbanistice:** Din punct de vedere al amplasamentului, spațiul și terenul al cărui închiriere se urmărește se află situat în intravilanul comunei Ditrău, str. Petofi Sandor nr. 49. De asemenea acesta se învecinează: la nord Gal Antal, la sud str. Petofi Sandor, la vest Mezei Jozsef și la est str. Progresului.

➤ **Activitățile** – casa de locuit poate fi închiriat pentru locuință, iar terenul ca teren aferent construcției, aducătoare de venituri suplimentare la bugetul local.

➤ **Starea fizică actuală a bunului:** casa de locuit este în stare bună, la fel și terenul, anexele gospodărești, adică grajdul este în stare degradată iar șopronul este în stare bună.

Elemente economice

Impozit: Conform prevederilor Legii 227/2015 Codul fiscal, modificată și completată:

Art. 455, alin. (2): „Pentru clădirile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, după caz, oricăror entități, altele decât cele de drept public, se stabilește taxa pe clădiri, care se datorează de concesionari, locatari, titularii dreptului de administrare sau de folosință, după caz, în condiții similare impozitului pe clădiri.”

Art. 463, alin. (2): „Pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, după caz, oricăror entități, altele decât cele de drept public, se stabilește taxa pe teren, care se datorează de concesionari, locatari, titularii dreptului de administrare sau de folosință, după caz, în condiții similare impozitului pe teren.”

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică închirierea

- Inchirierea are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim atât din punct de vedere al locatorului, Consiliul Local Ditrău, cât și al chirasului. Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de închiriere a imobilului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social
- Din punct de vedere financiar închirierea va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea chiriei aferente bunului imobil precum și taxa pe clădiri și pe teren.

Nivelul minim al chiriei și date referitoare la procedura de închiriere

Prețul minim al chiriei este de 0,84 lei/mp/lună pentru suprafața locuibilă, 0,34 lei/mp/lună pentru bucătărie, wc, 0,19 lei/mp/lună pentru terasă, pivniță, 1,27 lei/mp/lună pentru garaj iar pentru clădirile anexe este de 0,02 lei/mp/lună. Pentru grădină este de 0,02 lei/mp/lună.

Pentru imobilele lipsite de instalații de apă, canal, tariful se reduce cu 10% pentru întreaga suprafață locuibilă.

Modalitatea de acordare a închirierii:

Tipul de licitație va fi de licitație publică.

Durata estimată a închirierii: 5 (cinci) ani, cu posibilitatea de prelungire pe o perioadă cel mult egală cu perioada inițială, prin act adițional cu renegocierea clauzelor contractuale.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere: 30 de zile

Compartiment Urbanism și amenajarea teritoriului

ROMANIA
JUDETUL HARGHITA
COMUNA DITRAU
Nr. ____/2018

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

I. PARTILE

Art. 1

COMUNA DITRAU, reprezentat prin Puskas Elemer, în calitate de primar, cu sediul în localitatea Ditrău, str. Libertății, nr. 9, jud. Harghita, identificat cu CUI nr. 4367957, în calitate de PROPRIETAR și

și _____, cu domiciliul în localitatea _____, str. _____, nr. _____, bl. ..., ap. ..., jud. _____, identificat cu C.I. seria ____, nr. _____, eliberat de _____, la data de _____, în calitate de CHIRIAS,

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2

Închirierea imobilului din comuna Ditrău, str. Petofi Sandor, nr. 49, jud. Harghita, respectiv casă de locuit cu două camere de locuit cu suprafața totală de 34,40 mp, bucătărie de 15,54 mp, sufragerie de 3,06 mp, baie de 4,55 mp, hol de 6,10 mp, anexe: șopron de 9,00 mp și teren aferent casei de locuit/grădină de 700 mp.

III. DESTINATIA BUNULUI INCHIRIAT

Art. 3

Imobilul închiriat constă din casă de locuit cu anexe și teren aferent casei, grădină;
Destinatia imobilului închiriat, nu va putea fi schimbată fără consimțământul scris al proprietarului.

IV. DURATA

Art. 4

Termenul de inchiriere este de 5 ani, cu începere de la 1 ianuarie 2018, până la 31 decembrie 2022.

Proprietarul poate prelungi contractul pentru aceeași perioadă de timp, sau perioade mai mici, la cererea chiriasului cu minimum 3 luni înainte de expirarea contractului convenite între părți.

V. CHIRIA

Art. 5

Chiria lunară este de:

- 0,76 lei/mp/lună pentru camera de locuit,
- 0,34 lei/mp/lună pentru bucătărie, cămară și verandă
- 0,19 lei/mp/lună pentru pivniță
- 0,02 lei/mp/lună pentru șopron
- 0,02 lei/mp/lună pentru grădină

și se plătește semestrial până în ziua de 15 a lunii, la sediul locatarului, dar nu mai târziu de data de 15 decembrie.

VI. OBLIGATIILE SI DREPTURILE

Art. 6

a) Obligatiile chiriasului:

- să achite chiria și cheltuielile comune de întreținere la termenele convenite;
 - să folosească suprafața numai conform destinației sale;
 - să exploateze imobilul închiriat ca un bun proprietar, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea construcțiilor și accesoriilor aferente;
 - să restituie proprietarului suprafața închiriată la termenul stabilit pentru încetarea contractului;
- b) Obligațiile proprietarului:
- să predea spațiul, pe baza de proces verbal, până la data de 1 aprilie 2016;
 - să asigure folosința spațiului închiriat pe toată durata prezentului contract

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 7

În cazul în care chiriasul nu achită proprietarului chiria datorată la termenele prevăzute în prezentul contract, datorează 0,01 % pe zi, cu titlu de penalități de întârziere.

Art. 8

În cazul în care chiriasul folosește suprafața închiriată, contrar destinației stabilite, datorează suma de 600 lei/lună, cu titlu de daune interese.

Art. 9

Riscul pieririi fortuite a bunului este suportat în toate cazurile de proprietar.

Art. 10

Neîndeplinirea, în parte sau în totalitate, a condițiilor stabilite prin prezentul contract și la termenele fixate, da dreptul proprietarului, ca fără somație să considere contractul reziliat.

VIII. INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII SAU CEDĂRII SPAȚIULUI

Art. 11

Este absolut interzisă subînchirierea sau cedarea sub orice formă, totală sau parțială a suprafeței închiriate, fără aprobarea scrisă a proprietarului.

IX. FORTA MAJORA

Art. 12

Forta majora exonerează părțile de răspundere în cazul executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor asumate prin prezentul contract. Prin forta majora se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului care împiedică părțile să-și execute obligațiile asumate.

X. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Art. 13

Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, se va soluționa de către instanțele judecătorești competente.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____ în 2 exemplare, câte un exemplar pentru fiecare parte.

PROPRIETAR

CHIRIAS

