

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL DITRĂU

HOTĂRĂREA Nr. 14/2019

**privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu
din cadrul Căminului Cultural „Kőrösi Csoma Sándor” din comuna Ditrău**

Consiliul local Ditrău, jud. Harghita, întrunit în ședință ordinară la data de 27 martie 2019,

Având în vedere:

- cererea reprezentantului Asociației „DITRÓI HAGYOMÁNYÖRZŐ EGYESÜLET” din Ditrău, înregistrată sub nr. 1409/2019;
 - prevederile art. 136, alin. (4) din Constituția României;
 - prevederile art. 874 din Codul civil;
 - Directiva nr. 2004/18/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 31 martie 2004 privind coordonarea procedurilor de atribuire a contractelor de achiziții publice de lucrări, bunuri și servicii;
 - prevederile Regulamentului cadru de închiriere/ vânzare a bunurilor imobile (terenuri și construcții) din domeniul public sau privat al comunei Ditrău, aprobată prin Hotărârea consiliului local Ditrău nr. 59/2006;
 - prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, modificată și completată;
 - poz. 145 din Anexa nr. 3, Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Ditrău, atestat prin H.G. nr. 1351/2001, modificată prin H.G. nr. 533/2011;
 - Prevederile art. 14, alin. (1) din legea nr. 213/1998. privind regimul proprietății publice, modificată și completată;
 - prevederile art. 36, alin. 2, lit. b, ale alin. (4), lit. d, precum și ale art. 123 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, modificată și completată;
 - Raportul de specialitate al compartimentului de specialitate al primarului comunei Ditrău, înregistrat sub nr. 1430/2019;
 - Raportul comisiei pentru activități buget-finanțe și a comisiei pentru tineret, cultură și sport;
- În baza prevederilor art. 45, alin. (1) precum și a art. 115, alin. (1), lit. „b” din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, modificată și completată,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă închirierea prin licitație publică a unui spațiu din cadrul Căminului cultural „Kőrösi Csoma Sándor” din Ditrău în scopul amenajării unui sediu.

Art. 2. Se aprobă Caietul de sarcini, Anexa nr. 1, Studiul de oportunitate, Anexa nr. 2 precum și modelul Contractului de închiriere, Anexa nr. 3 la prezenta hotărâre.

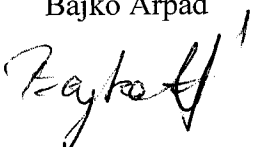
Art. 3. Cheltuielile de amenajare vor fi finanțate de către beneficiar.

Art. 4. Cu aducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează primarul comunei Ditrău.

Art. 5. Prezenta hotărâre se comunică Compartimentului contabilitate-casierie din cadrul aparatului propriu al primarului comunei Ditrău, Instituției Prefectului Județului Harghita și se aduce la cunoștință publică.

Ditrău, 27 martie 2019

Președintele ședinței
Bajkó Árpád



Contrasemnează
Secretar
Bajko Karoly



CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu din incinta Căminului cultural „Korosi Csoma Sandor” din comuna Ditrău, proprietatea publică a comunei Ditrău

1. Informații generale privind obiectul închirierii

1.1. Descrierea și identificarea spațiului care urmează să fie închiriat:

Spațiul de închiriat se află în incinta Căminului cultural „Korosi Csoma Sandor” din Ditrău, la etaj și are o suprafață de 7,5 mp.

În prezent spațiul nu este folosit de nimeni, este nemobilat.

Spațiul de închiriat prezintă următoarele utilități: Rețea electrică, iar clădirea este racordată la rețeaua de apă și de canalizare a comunei Ditrău.

1.3. Condițiile de exploatare a închirierii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de chiriaș privind exploatarea eficientă a spațiului ce face obiectul închirierii:

Suprafața spațiului ce urmează a fi închiriată va fi utilizată de către chiriaș pentru sediu pe toată durata contractului în condițiile prevăzute în acesta. Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la crearea unor noi locuri de muncă.

Din punct de vedere financiar contractul va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței aferente spațiului închiriat, ca preț al chiriei.

2. Condiții generale ale închirierii:

2.1. Spațiul predat chiriașului potrivit prevederilor contractului de închiriere va fi utilizată de către acesta în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, respectând legislația de protecția mediului, pe toată perioada derulării contractului. Chiriașul este obligat să întrețină în bune condiții spațiul folosit.

2.2. Pe parcursul exploatării spațiului se vor respecta normele de protecție a mediului impuse de legile în vigoare respectiv OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare, precum și cele de protecția împotriva incendiilor.

2.3. Spațiul închiriat va fi folosit în regim de continuitate și permanență pentru scopul în care a fost închiriat.

2.4. Spațiul ce face obiectul închirierii nu va putea fi subînchiriat.

2.5. Chiriașul nu va putea realiza lucrări de investiție în spațiul închiriat, decât cu acordul scris al proprietarului.

2.6. Bunul închiriat se preia pe bază de proces verbal de predare primire anexă la contract.

2.7. Perioada închirierii este pe durata de 10 ani, care poate fi prelungită prin acordul părților.

3. PREȚUL DE ÎNCHIRIERE A SPAȚIULUI DIN INCINTA CĂMINULUI CULTURAL este de 1,00 euro/ mp./an.

- Prețul chiriei este o redevență.
- Plata redevenței se va face trimestrial cel mai târziu până la expirarea lunii pentru care se face plata, ultima rată pe 25.11. a anului în curs.
- Redevența se poate modifica în funcție de Hotărârea Consiliului Local al comunei Ditrău .

Neplata redevenței la termen autorizează pe locator a cere rezilierea contractului și plata de daune. În caz de neplată a redevenței la termenul de mai sus se vor percepe penalități de întârziere de 0,01% pe zi calculate la suma datorată. Totalul penalităților pentru întârziere poate depăși cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

4. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere:

4.1. Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) în cazul în care interesul național sau local o impune;
- b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale, prin reziliere;
- c) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare;
- d) alte cauze de încetare a contractului de închiriere, fără a aduce atingere clauzelor și condițiilor reglementate de lege.

5. Alte clauze

5.1.

(1) Chiriașul să folosească bunul închiriat după destinația care rezultă din contract, certificat urbanism.

(2) Schimbarea destinației fără avizul Consiliului Local atrage de drept rezilierea contractului.

(3) Să execute la timp și în bune condiții lucrările ce-i revin, dacă este cazul.

(4) Conform Regulamentului **privind modalitatea de restaurare, protejare și conservare a clădirilor cu valoare istorică, arhitecturală și culturală de pe raza administrativă a comunei Ditrău, jud. Harghita, aprobată prin H.C.L. nr. 4/2013 precum și conform Legii nr. 50/1991, republicată, cu completările și modificările ulterioare** chiriașul va solicita eliberarea autorizației de construire pentru montarea de firme de reclamă sau publicitate.

(5) Valabilitatea certificatului de urbanism este de 6 luni.

(6) Perioada de valabilitate a autorizației de construire este de 6 luni de la data emiterii, interval în care solicitantul este obligat să înceapă lucrările.

(7) Documentația pentru obținerea autorizației de construire se va proiecta și executa în conformitate cu normativele și legile în vigoare și cu avizul tuturor instituțiilor interesate din zonă.

(8) Predarea efectivă a spațiului închiriat se va face de primarul comunei Ditrău.

6. Dispoziții finale

6.1. Solicitanții vor depune o cerere tip, pusă la dispoziție împreună cu prezentul caiet de sarcini în termen de 30 de zile de

la afișarea hotărârii adoptate de consiliul local, din proprietatea publică a comunei Ditrău pentru închiriere.

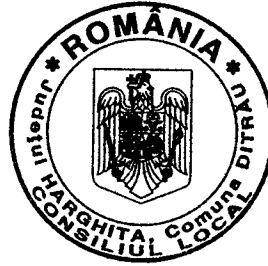
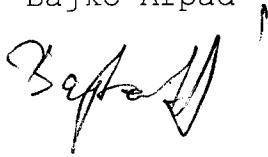
6.2.

(1) Caietul de sarcini este pus în vânzare de către Primăria comunei Ditrău la sediul său, situat în comuna Ditrău, str. Libertății, nr. 9, de luni până joi între orele 08.00-14.00.

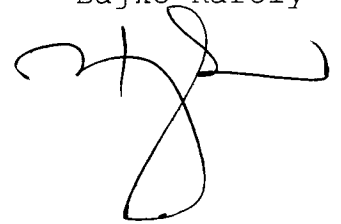
(2) Prețul caietului de sarcini este stabilit la valoarea de 25 lei.

Ditrău, 27 martie 2019

Președintele ședinței
Bajkó Árpád



Secretar
Bajkó Károly



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind inițierea procedurii de închiriere a unui spațiu de 7,5 mp, situat în incinta Căminului cultural „Korosi Csoma Sador”, str. Libertății nr. 18

Date generale - premisele studiului de oportunitate

Potrivit art. 123, alin. (1) și (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.

Având în vedere solicitarea de închiriere adresată Consiliului Local Ditrău de către Ferenczi Edit Zsuzsanna, domiciliată în com. Ditrău, str. Mureșului nr. 74, prin cererea nr. 1409/19.03.2019, s-a elaborat acest studiu de oportunitate.

Scopul elaborării studiului de oportunitate

În vederea atragerii de venituri la bugetul Consiliului Local Ditrău este oportun ca unul dintre spațiile nefolosite de la etajul Căminului cultural să fie valorificat prin închiriere.

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul care se închiriază

Elemente juridice

➤ Denumirea și categoria din care face parte:

Suprafața spațiului:

Spațiul are suprafața de 7,5 mp.

➤ 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:

Căminul cultural face parte din domeniului public al Comunei Ditrău, Județul Harghita, atestat prin H.G. nr. 1351/2001, modificată prin H.G. nr. 533/2011, poziția nr. 145 din Anexa nr. 3, Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Ditrău.

➤ Situația juridică actuală: în prezent spațiul propus pentru a fi închiriat este liber, nefolosit de nimeni, face parte din domeniul public al Comunei Ditrău, nu a fost revendicat de altcineva, clădirea fiind proprietatea publică a comunei Ditrău și nu face obiectul vreunor litigii.

➤ Sarcini de care este grevat: imobilul este liber de sarcini.

Elemente tehnice:

➤ Descrierea

Spațiul are următoarele suprafețe: 7,5 mp.

➤ Adresa: Localitatea Ditrău, str. Libertății nr. 18, jud. Harghita.

➤ Date urbanistice: Din punct de vedere al amplasamentului, spațiul se află în incinta Căminului cultural Korosi Csoma Sandor, zona centrală;

➤ Activitățile – Spațiile pot fi închiriate, după cum urmează:

1. În scopul sedii pentru asociații și fundații fără scop lucrativ.

➤ Starea fizică actuală a bunurilor: spațiul este în stare bună, însă trebuie igienizat, văruit.

Elemente economice:

Tariful pentru închiriere: conform HCL nr. 26/2003 pentru construcțiile aflate în Zona centrală din intravilanul comunei, **respectiv Zona A**, conform art. 2, alin. (1) a fost stabilită **redevența de 1 euro/mp/an**, iar pentru terenul aferent **s-a stabilit redevența de 0,10 euro/mp/lună**.

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

„**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, titulari ai dreptului de administrare sau de folosință, după caz, în condiții similare impozitului pe teren.”

Motivele de ordin economic, financiar care justifică închirierea:

- Închirierea are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim atât din punct de vedere al locatorului, Consiliul Local Ditrău, cât și al chiriașului.
- Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de închiriere a imobilelor și anume: aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.
- Întrucât spațiul supus închirierii este în prezent neutilizat, este oportun ca acestea să fie închiriat și exploatat la capacitatea maximă de către cei interesați, prin **amenajarea unui sediu pentru asociație**.
- Din punct de vedere financiar închirierea va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței aferente imobilului închiriat, anual în jur de 7,50 euro/ an.

Nivelul minim al redevenței și date referitoare la procedura de închiriere:

Prețul minim al chiriei este de **1 euro/m²/ an** conform pentru spațiu, iar pentru terenul aferent: **0,10 euro/mp/lună**.

Modalitatea de acordare a chiriei: licitație publică.

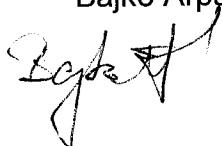
Tipul de licitație va fi de **licitație publică**.

Durata estimată a închirierii: 10 (zece) ani, cu posibilitatea de prelungire pe o perioadă cel mult egală cu perioada inițială, prin act adițional.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere: 60 de zile

Ditrău, 27 martie 2019

Președintele ședinței
Bajkó Árpád



Secretar
Bajkó Károly



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE (MODEL)

I. PARTILE

Art.1

COMUNA DITRĂU, cu sediul în localitatea Ditrău, str. Libertății, nr. 9, jud. Harghita, având CUI nr. 4367957, contul nr. RO89TREZ35321E305000XXXX, deschis la Trezoreria Gheorgheni, reprezentat prin Puskas Elemer, primar, în calitate de PROPRIETAR

și
_____ cu sediul în localitatea Ditrău, str. _____, nr. _____, având număr de ordine în registrul comerțului _____, cod unic de înregistrare _____, reprezentat de _____ în calitate de CHIRIAȘ,

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2

Închirierea spațiului din imobilul din comuna Ditrău, str. Libertății, nr. 18, jud. Harghita, respectiv o cameră cu suprafața de 7,50 mp, aflat la etajul Căminului cultural „Korosi Csoma Sandor” din Ditrău, proprietatea publică a comunei Ditrău.

III. DESTINATIA BUNULUI INCHIRIAT

Art. 3

Spațiul închiriat are destinația de sediul ASOCIAȚIEI.

Destinația spațiului închiriat, nu va putea fi schimbată fără consimțământul scris al proprietarului.

IV. DURATA

Art. 4

Termenul de inchiriere este de 10 ani, cu începere de la 1 aprilie 2019, până la 31 martie 2029.

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

V. CHIRIA

Art. 5

- a) Chiria lunară pentru folosirea spațiului este de 1 euro/mp/an și se va plăti în lei, calculat la cursul de zi al valutei.
- b) Chiria va fi indexată trimestrial în funcție de rata medie lunară a inflației și va face obiectul unui act adițional semnat și stampilat de parti.
- c) Plata chiriei se va face lunar, până la data de 15 a lunii cu dispoziție de plată în contul proprietarului nr. RO89TREZ35321E305000XXXX, deschis la Trezoreria Gheorgheni.
- d) Neplata chiriei în termen autorizează pe locator să perceapă penalități de întârziere de 1% pe lună, calculată la valoarea chiriei;
- e) În cazul neplății chiriei timp de 3 luni consecutive, dă dreptul proprietarului să solicite rezilierea contractului și evacuarea silită a chiriașului.
- f) Chiriașul rămâne răspunzător de plata chiriei dacă abandonează spațiul închiriat fără consimțământul locatorului.

VI. OBLIGATII SI DREPTURI

Art. 6

a) Obligatiile chiriaşului:

- să achite chiria și cheltuielile comune – apă, canalizare și energie electrică în cuantumul și la termenele convenite;
 - să folosească spațiul numai conform destinației sale;
 - să exploateze spațiul închiriat ca un bun proprietar, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea acestuia și să obțină toate autorizațiile necesare funcționării;
 - să asigure igienizarea corespunzătoare și întreținerea spațiului pe cheltuială proprie;
 - să permită accesul proprietarului în incinta spațiului la solicitarea acestuia;
 - să respecte normele de apărare împotriva incendiilor;
- să restituie proprietarului spațiul închiriat la termenul stabilit după încetarea contractului;

b) Obligatiile proprietarului:

- să predea spațiul, pe bază de proces verbal, până la data de 15 martie 2018;
- să asigure folosința liniștită și utilă a spațiului închiriat pe toată durata valabilității contractului;

VII. RASPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 7

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

Art. 8

În cazul în care chiriașul folosește suprafața închiriată contrar destinației stabilite, datorează suma de 100 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 obligațiilor stabilite prin prezentul contract și la termenele fixate, dă dreptul proprietarului la rezilierea contractului.

VIII. ALTE CLAUZE:

Art. 11

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

Art. 12

Chiriașul are dreptul să mobilizeze spațiul închiriat și să instaleze echipamente, fără să degradeze bunul.

La încetarea contractului de închiriere, chiriașul trebuie să îndepărteze cu atenție tot mobilierul și echipamentul și să readucă bunul în aceeași stare ca la data la care a fost închiriat, exceptând uzura normală.

IX. FORTA MAJORA

Art. 13

Forța majoră exonerează părțile de răspundere în cazul executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

Prin forța majoră 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. 14

Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, se va soluționa pe cale amiabilă. Dacă acest lucru nu este posibil, litigiul va fi înaintat spre soluționare instanței judecătorești competente.

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

PROPRIETAR
Comuna Ditrău, prin primar
Puskas Elemer

CHIRIAȘ

Contabil
Kollo Emese

