



România
Județul Harghita
Comuna Ditrău
Consiliul Local al comunei Ditrău

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Pentru modificarea și completarea Hotărârii nr. 41/2019

Consiliul local al comunei Ditrău, jud. Harghita, întrunit în ședință ordinară la data de 25 septembrie 2019,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare înaintat de primarul comunei Ditrău, înregistrat sub nr. 5398/2019;
- Adresa Instituției Prefectului Județului Harghita nr. 13578/SL/ 2019 privind cele constatate în cuprinsul Hotărârii Consiliului local Ditrău nr. 41/2019;
- Avizul nr. ___/2019 al Comisiei pentru activități buget, economico-financiară, juridic și de disciplină din cadrul Consiliului local Ditrău;
- Raportul de specialitate al aparatului propriu al primarului comunei Ditrău nr. 5507/2019;
- procesul verbal de afișare al proiectelor de hotărâre nr. 5454/2019;

În temeiul prevederilor:

- art. 334 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- prevederile Legii nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, modificată și completată;

Cu respectarea prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală, modificată și completată;

În baza art. 196, alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Preambulul Hotărârii nr. 41/2019 se completează cu un nou alineat, care va avea următorul cuprins: „- referatul de aprobare înaintat de primarul comunei Ditrău, înregistrat sub nr. 3711/2019;”

Art. 2. Aprobă modificarea art. 1 din hotărâre, astfel art. 1 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art. 1. – Aprobă închirierea prin licitație publică a Bucătăriei cu dependențe din incinta Căminului Cultural „Korosi Csoma Sandor” din Ditrău, având valoare de inventar de 1.510.684 lei, cu suprafața de 57,42 mp.”

Art. 3. Aprobă eliminarea alin. (2) din art. 4, astfel art. 4 se modifică și va avea următorul cuprins: „Art. 4. - Prețul minim al chiriei este de 4 euro/mp/lună;”

Art. 4.

- (1) Sintagma „redevență” din cuprinsul Caietului de sarcini se înlocuiește cu sintagma „chirie”.

- (2) Din cuprinsul pct. 3 din Caietul de sarcini se elimină fraza „Pentru sălile de evenimente se stabilesc următoarele tarife: pentru nunți 500 lei/ caz, pentru alte evenimente 150 lei/caz.”
- (3) Pct. 3 se completează cu următoarea frază: „Chiria se va plăti lunar, în avans, cel mai târziu până la data de 15 a lunii pentru care se face plata, ultima rată pe 15.12. a anului în curs;”

Art. 5. Aprobă modificarea și completarea Contractului de închiriere din cadrul documentației de atribuire, cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, anexă la prezenta hotărâre;

Art. 6. Cu aducere la îndeplinire a prezentei se însărcinează primarul comunei Ditrău.

Art. 7. Prezenta hotărâre se va comunica de către secretarul comunei Ditrău, primarului comunei Ditrău, precum și Instituției Prefectului Județului Harghita și se va aduce la cunoștință publică;

Ditrău, 4 septembrie 2019

Vizat pentru legalitate

Secretarul comunei

Bajko Karoly



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

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 _____, 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 spațiilor din imobilul din comuna Ditrău, str. Libertății, nr. 18, jud. Harghita, respectiv BUCĂTĂRIE cu suprafața de 57,50 mp, aflat la demisolul Căminului cultural „Korosi Csoma Sandor” din Ditrău, proprietatea publică a comunei Ditrău.

III. DESTINATIA BUNULUI INCHIRIAT

Art. 3

Spațiile închiriate au destinația de BUCĂTĂRIE, pentru servicii de catering.

Destinația spațiilor închiriate, nu vor putea fi schimbate fără consimțământul scris al proprietarului.

IV. DURATA

Art. 4

Termenul de inchiriere este de 1 an, cu începere de la _____ 2019, până la _____ 20__.

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 pentru folosirea BUCĂTĂRIEI este de ___ euro/mp/an și se va plăti în lei, calculat la cursul de zi al valutei.

b) Chiriașul este obligat să depună o garanție în sumă de două chirii lunare.

c) Chiriașul va ține evidența cu programările și rezervările pentru perioada închiriată, iar tarifele vor fi achitate după desfășurarea evenimentelor. Pentru rezervări se percepe 10% din tariful de închiriere.

d) Chiria va fi indexată trimestrial în funcție de rata medie lunară a inflației și va face obiectul unui act aditional semnat și stampilat de parti.

e) Plata chiriei se va face lunar, în avans, până la data de 15 a lunii, cu dispoziție de plată în contul proprietarului nr. RO89TREZ35321E305000XXXX, deschis la Trezoreria Gheorgheni, iar ultima plată se va achita nu mai târziu de data de 15 decembrie al anului fiscal.



f) Neplata chiriei în termen autorizează pe locator să perceapă penalități de întârziere de 0,01% pe zi, calculată la valoarea chiriei;

g) În cazul neplății chiriei timp de 3 luni consecutive, dă dreptul proprietarului să solicite rezilierea contractului și evacuarea silită a chiriașului.

h) Chiriașul rămâne răspunzător de plata chiriei dacă abandonează spațiul închiriat fără consimțământul locatorului.

VI. OBLIGATII SI DREPTURI

Art. 6

a) Obligatiile chiriașului:

- să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- să solicite consiliului local, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
- să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

- să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;

- să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

- să folosească spațiile închiriate numai după destinația lor, care rezultă din contract.

- Chiriașul bucătăriei va asigura în zilele lucrătoare hrana caldă pentru copii din grădinițele cu program prelungit din comuna Ditrău, pentru elevii din clasele „Step by step”, precum și pentru beneficiarii cantinei sociale și va pune la dispoziția acestora spațiul necesar pentru consumație.

- Cheltuielile pentru utilități, respectiv tariful pentru apă și canalizare menajeră, precum și electricitate vor fi suportate de către chiriaș.

- Materialul lemnos pentru asigurarea funcționării bucătăriei și pentru încălzirea spațiilor va fi asigurat de chiriaș cu excepția cazurilor în care spațiile sunt folosite de către proprietar în scopul organizării unor evenimente proprii.

- să asigure igienizarea corespunzătoare și întreținerea spațiului pe cheltuială proprie;

- să permită accesul proprietarului în incinta sălilor de evenimente, la solicitarea acestuia pentru organizarea de evenimente proprii;

- să respecte normele de apărare împotriva incendiilor;

b) Obligatiile proprietarului:

- să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen de maxim 30 de zile de la constituirea garanției;

- să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

- să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile art. 5; în caz contrar, comuna Ditrău, este obligată să restituie garanția la încetarea contractului;

- să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;

- să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;

- să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

- în cazul organizării unor evenimente proprii în sălile de evenimente, proprietarul va comunica chiriaşului intenţia sa cu minim 2 luni înainte de data la care se organizează evenimentele.

VII. RASPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 7

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

Art. 8

În cazul în care chiriaşul foloseşte suprafaţa închiriată contrar destinaţiei stabilite, datorează suma de 2000 lei/lună, cu titlu de daune interese pentru perioada valabilităţii contractului.

Art. 9

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

Art. 10

Neîndeplinirea, în parte sau în totalitate, a obligaţiilor stabilite prin prezentul contract şi 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 parţială a imobilului închiriat, fără aprobarea scrisă a proprietarului.

Art. 12

Chiriaşul are dreptul să mobilizeze spaţiul închiriat şi să instaleze echipamente, fără să degradeze spaţiile închiriate.

La încetarea contractului de închiriere, chiriaşul trebuie să îndepărteze cu atenţie tot mobilierul şi echipamentul şi să readucă bunul în aceeaşi stare ca la data la care a fost închiriat, exceptând uzura normală.

IX. FORTA MAJORA

Art. 13

Forţa majoră exonerează părţile de răspundere în cazul executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligaţiilor asumate prin prezentul contract.

Prin forţa majoră se înţelege un eveniment independent de voinţa părţilor, imprevizibil şi insurmontabil, apărut după încheierea contractului care împiedică părţile să-şi execute obligaţiile asumate.

X. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Art. 14

Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, se va soluţiona pe cale amiabilă. Dacă acest lucru nu este posibil, litigiul va fi înaintat spre soluţionare instanţei judecătoreşti competente.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____ 2019 în 2 (două) exemplare, câte un exemplar pentru fiecare parte.

PROPRIETAR

Comuna Ditrău, prin primar
Puskas Elemer

Contabil
Kollo Emese

CHIRIAŞ





* DITRĂU * Cod 537090 * Str. Libertății nr. 9 * tel. 0266 - 353.130 * fax 0266 - 353.231 *
* e-mail: clditrau@gmail.com * primar/ polgármester: Puskas Elemer * mobil: 0745 - 320.017 *
* viceprimar/ alpolgármester: Fazakas Szilard * mobil: 0746 - 373.404 *cod fiscal: 4367957

Nr. 5507/2019

Raport de specialitate

la Proiectului de hotărâre pentru modificarea și completarea Hotărârii nr. 41/2019

Noul Cod administrativ, adoptat prin O.U.G. nr. 57/2019 a adus o serie de modificări și prevederi noi atât în privința pregătirii materialelor ședințelor consiliului local, respectiv a proiectelor de hotărâri, cât și în modalitatea de închiriere a bunurilor proprietatea publică sau privată a unităților administrativ teritoriale.

Astfel, art. 136, alin. (8) impune în mod obligatoriu ca „*Fiecare proiect de hotărâre înscris pe ordinea de zi a ședinței consiliului local este supus dezbaterii numai dacă este însoțit de:*

- a) *referatul de aprobare, ca instrument de prezentare și motivare, semnat de inițiator;*
- b) *rapoartele compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului;*
- c) *avizele cu caracter consultativ ale comisiilor de specialitate ale consiliului local;*
- d) *alte documente prevăzute de legislația specială.”*

Pe baza acestor prevederi, Instituția Prefectului - Județul Harghita a sesizat că în cazul Hotărârii nr. 41/2019, nu a fost menționată în preambulul hotărârii cele prevăzute la lit. „a” a articolului susmenționat, iar hotărârea nu cuprinde valoarea de inventar al bunului închiriat, conform art. 333 din Codul administrativ, astfel hotărârea fiind adoptată în mod nelegal.

Totodată, în cuprinsul hotărârii au fost stabilite anumite tarife, care trebuie să facă obiectul de reglementare al unei hotărâri diferite, în cazul de față considerăm că stabilirea tarifelor pentru folosința sălilor de evenimente trebuie să se facă în condițiile prevederilor Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal. Astfel se impune adoptarea unei hotărâri de modificare și completare a tarifelor pentru folosirea spațiilor care fac parte din domeniul public al comunei Ditrău.

Analizând documentația de atribuire, Codul administrativ prevede în mod expres în art. 334, alin. (1) din ce este alcătuită documentația de atribuire. Astfel: „*Documentația de atribuire este alcătuită din:*

- a) *caietul de sarcini;*
- b) *fișa de date a procedurii;*
- c) *contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii;*
- d) *formulare și modele de documente.”*

Instituția Prefectului a sesizat faptul că în caietul de sarcini și în contractul cadru nu au fost introduse prevederile legale stipulate în art. 334, art. 343 și art. 347 din Codul administrativ.

Astfel se impune modificarea și completarea celor două anexe, introducându-se în cuprinsul Caietului de sarcini următoarele modificări:

- a) Sintagma „*redevență*” din cuprinsul Caietului de sarcini se înlocuiește cu sintagma „*chirie*”.
- b) Din cuprinsul pct. 3 se elimină fraza „*Pentru sălile de evenimente se stabilesc următoarele tarife: pentru nunți 500 lei/ caz, pentru alte evenimente 150 lei/caz.*”

c) Pct. 3 se completează cu următoarea frază: „Chiria se va plăti lunar, în avans, cel mai târziu până la data de 15 a lunii pentru care se face plata, ultima rată pe 15.12. a anului în curs;

În cuprinsul contractului cadru trebuie introduse prevederile legale obligatorii, prevăzute în art. 347 din Codul administrativ, respectiv următoarele obligații ale chiriașului:

„- să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;

- să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;

- să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;

- să solicite consiliului local, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;

- să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

- să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;

- să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

- să folosească spațiile închiriate numai după destinația lor, care rezultă din contract.”

Iar în cazul obligațiilor proprietarului se introduc următoarele obligații:

”- să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen de maxim 30 de zile de la constituirea garanției;

- să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

- să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile art. 5; în caz contrar, comuna Ditrău, este obligată să restituie garanția la încetarea contractului;

- să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;

- să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;

- să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.”

Totodată trebuia introdusă în contract obligația plății chiriei în avans, obligația stabilirii garanției și cuantumul acestuia, precum și termenele până la care se achită chiria.

Pe baza modificărilor propuse, propunem spre aprobare proiectul de hotărâre.

Ditrău, 05.09.2019

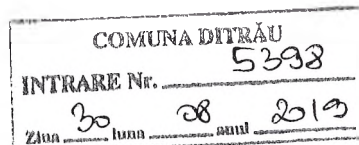
Secretar
Bajkó Károly





Nr. 13578/SL
Data: 21.08.2019
Exemplar nr.

**MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSTITUȚIA PREFECTULUI – JUDEȚUL HARGHITA**



*Jegyző
Kisváros*

Către,

**Primaria comunei Ditrău
Consiliul local al comunei Ditrău
Domnului primar si domnului secretar**

Prefectul județului Harghita, în temeiul Constituției, al art. 200, art. 249 alin. (4), art. 255 din Codul administrativ aprobat prin OUG nr. 57/2019, exercitând verificarea legalității actelor administrative adoptate sau emise de autoritățile publice locale ale comunei Ditrău a constatat următoarele:

În cazul **Hotărârii nr. 41/2019** privind închirierea..... având în vedere intrarea în vigoare a Codului administrativ aprobat prin OUG nr. 57/2019, la pregătirea materialelor de ședință, respectiv a proiectelor de hotărâri, este necesar a se avea în vedere prevederile art. 136 alin. (8).

Așadar, în cuprinsul motivării HCL vor fi menționate actele premergătoare așa cum sunt ele reglementate la art. 136 alin. (8). În speța, ne referim la art. 136 alin. (8) **lit. a)- referatul de aprobare.**

În cazul art. 1 al Hotărârii nu a fost indicată valoarea de inventar a bunului închiriat, contrar prevederilor art. 333 alin. 2 lit. a) Codul administrativ.

Alin. 2 al art. 4 al Hotărârii nu are legătura cu obiectul de reglementare al actului administrativ, fiind astfel încălcate principiile clarității, lipsei de echivoc, și unicității obiectului de reglementare a actelor administrative potrivit Legii nr. 24/2000 rep, cu modificări ulterioare. În acest context, amintim și prevederile din pct 3 al Documentației de atribuire și art. 5 din Contract.

Stabilirea și aprobarea unor tarife pentru bunurile proprietate publică trebuie să facă obiectul de reglementare al unei hotărâri diferite.

Documentația de atribuire și contractul de închiriere nu cuprind obligația depunerii **garanției**, contrar art. 334 alin. (5), art. 343 alin. (4) din Codul administrativ. De asemenea, Contractul nu conține clauze privind despăgubirile reglementate la art. 343 alin. (3) dar nici alte drepturi și obligații așa cum sunt enumerate în art. 347 din Codul administrativ.

Este nelegala prevederea din documentatia de atribuire potrivit careia pretul este o redeventa, pretul inchirierii fiind chirie. De asemenea, este contrara legii clauza privind achittarea chiriei (art. 347 alin. (2) lit b) din Codul administrativ.

Pentru aceste considerente, va solicitam ca in termenul legal sa reanalizați actul administrativ si sa faceti cuvenitele rectificări/modificări/revocări pentru intrarea in legalitate.

**Prefect,
Jean – Adrjan Andrei**

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains text in Romanian, including 'PREFECTURA JUDEȚULUI BACĂU' and 'MĂRȚUREȘTI'. The signature is stylized and partially obscures the stamp.

**Serviciul pentru verificarea legalității actelor administrative, a aplicării actelor
normative și contencios administrativ**

Miercurea-Ciuc * Cod 530140 * P - ța Libertății nr. 5, www.prefecturahr.ro, office@prefecturahr.ro tel/fax 0266 – 37 11 14; fax 0266 - 37 20 80* tel/fax 0266 – 372061;

* DITRĂU * Cod 537090 * Str. Libertății nr. 9 * tel. 0266 - 353.130 * fax 0266 - 353.231 *
* e-mail: clditrau@gmail.com * primar/ polgármester: Puskas Elemer * mobil: 0745 - 320.017 *
* viceprimar/ alpolgármester: Fazakas Szilard * mobil: 0746 - 373.404 *cod fiscal: 4367957

Nr. 5398/2019

Referat de aprobare

Instituția Prefectului - Județul Harghita, prin adresa nr. 13578/SL/2019, a sesizat că în cazul Hotărârii nr. 41/2019, nu a fost menționată în preambulul hotărârii cele prevăzute la lit. „a” a articolului susmenționat, iar hotărârea nu cuprinde valoarea de inventar al bunului închiriat, conform art. 333 din Codul administrativ, astfel hotărârea fiind adoptată în mod nelegal.

Totodată, în cuprinsul hotărârii au fost stabilite anumite tarife, care trebuie să facă obiectul de reglementare al unei hotărâri diferite, în cazul de față considerăm că stabilirea tarifelor pentru folosința sălilor de evenimente trebuie să se facă în condițiile prevederilor Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal. Astfel se impune adoptarea unei hotărâri de modificare și completare a tarifelor pentru folosirea spațiilor care fac parte din domeniul public al comunei Ditrău.

Tot în cazul acestei hotărâri se solicită modificarea și completarea Documentației de închiriere, ca aceasta să fie conformă cu prevederile Codului administrativ aprobat prin O.U.G. nr. 57/2019.

Astfel s-a inițiat proiectul de hotărâre de modificare și completare a Hotărârii nr. 41/2019.

Ditrău, 4 septembrie 2019

Primar

Puskás Elemér



