ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL DITRĂU

HOTĂRÂREA Nr. 40/2016

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a suprafeței de 759 mp^2 teren intravilan situat în comuna Ditrău, sat. Jolotca nr. 86, înscris în C.F al comunei Ditrău nr. 52397, nr. cadastral 52429.

Consiliul local Ditrău, jud. Harghita, întrunit în şedinţă ordinară la data de 31 august 2016,

Având în vedere:

- cererea Asociației OROTVA Egyesulet înregistrată sub nr. 3513/2016;
- prevederile art. 136, alin. (4) din Constituția României;
- prevederile art. 874 din Codul civil;
- Directiva nr. 2004/18/CE a Parlamentului European şi a Consiliului din 31 martie 2004 privind coordonarea procedurilor de atribuire a contractelor de achiziții publice de lucrări, bunuri şi servicii;
- prevederile Regulamentului cadru de închiriere/vânzare a bunurilor imobile (terenuri şi construcţii) 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 şi completată;
- 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;
- C.F. nr. 52397 al comunei Ditrău, nr. cadastral 52429;
- Prevederile art. 14, alin. (1) din legea nr. 213/1998. privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia;
- prevederile art. 36, alin. 2, lit. b, ale alin. (4), lit. d, precum şi ale art. 124 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, modificată şi completată;
- Raportul de specialitate al compartimentului de specialitate al primarului comunei Ditrău, înregistrat sub nr. 3520/2016;
- Raportul tuturor comisiilor de specialitate;

În baza prevederilor art. 45, alin. (1) precum şi a art. 115, alin. (1), lit. „b" din Legea nr. 215/2001, privind administraţia publică locală, republicată, modificată şi completată,

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. Se aprobă închirierea prin licitație publică a suprafeței de 759 mp^2 teren intravilan situat în comuna Ditrău, sat. Jolotca nr. 86, înscris în C.F al comunei Ditrău nr. 52397, nr. cadastral 52429 în scopul construirii unui Centru comunitar.

Art. 2. Se aprobă Studiul de oprtunitate Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, precum şi Contractul de închiriere Anexa nr. 2. la prezenta hotărâre.

Art. 3. Cheltuielile de construire/ amplasare vor fi finanţate de către chiriaş.

Art. 4. Se mandatează primarul comunei Ditrău cu semnarea contractului de închiriere.

Art. 5. Prezenta hotărâre se comunică primarului comunei Ditrău, Instituției Prefectului Județului Harghita şi se aduce la cunoştiinţă publică.

Ditrău, 31 august 2016

Preşedintele şedinţei
Bajko Imre

ROMÂNIA JUD. HARGHITA COMUNA DITRĂU CONSILIUL LOCAL

Contrasemnează
Secretar
Bajko Karoly

Anexa nr. 1 la Hotărarea
Consiliului Local Ditrău nr. 40/ 2016

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind inițierea procedurii de închiriere a suprafetei de 759 mp² teren intravilan situat în comuna Ditrău, sat. Jolotca nr. 86, înscris în C.F al comunei Ditrău nr. 52397, nr. cadastral 52429.

Date generale - premizele studiului de oportunitate

Potrivit art. 123, alin. (2), din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale – republicată, cu modificările si 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 şi construcții) din domeniul public sau privat al comunei Ditrău, reglementare care stabileşte concret regulile procedurale în materie.

Avand in vedere solicitarea de închiriere adresată Consiliului Local Ditrău de către Asociatia OROTVA Egyesulet, prin cererea nr. 3513/11.08.2016, conform prevederilor art. 4 si art. 5 din Regulamentul de închiriere/vânzare a bunurilor imobile (terenuri şi construcții) din domeniul public sau privat al comunei Ditrău, reglementare care stabileşte concret regulile procedurale în materie.

Scopul elaborării studiului de oportunitate

În vederea atragerii de venituri la bugetul Consiliului Local Ditrău este oportun ca suprafata de teren să fie valorificată prin închiriere.

Elemente juridice, tehnice şi economice privind bunul care se închiriază

Elemente juridice

- *Denumirea şi categoria din care face parte:*
  Terenul în suprafata de 759 mp² aparține domeniului public al Comunei Ditrău, jud. Harghita, teren viran în intravilan.

- *Persoana juridică care îl administrează:*
  Consiliul Local Ditrău, cu sediul în comuna Ditrău, Judetul Harghita, având calitatea de administrator al bunurilor din proprietatea publică sau privată a comunei.

- *Titlul juridic în baza căruia este deținut:*
  Terenul este inregistrat in inventarul domeniului public al Comunei Ditrău, Judetul Harghita, înscris în C.F. al comunei Ditrău nr. 52397, nr. cadastral 52429.

- *Situația juridică actuală*: în prezent, terenul propus pentru a fi închiriat face parte din domeniul public al Comunei Ditrău, nu este revendicat si nu face obiectul unor litigii.

- *Sarcini de care este grevat*: terenul este liber de sarcini.

Elemente tehnice:

- *Descrierea*

Terenul care este scos la licitație în vederea închirierii are o suprafață desfășurată de **759 mp²**.

- *Adresa*: Localitatea JOLOTCA nr. 86.
- *Date urbanistice*: Din punct de vedere al amplasamentului, terenul a cărui inchiriere se urmăreste se află situat in intravilanul satului Jolotca. De asemenea acesta se invecinează: la nord Comuna Ditrău – domeniu public, la sud extravilan, la vest proprietate privată persoane fizice și la est Parohia Romano Catolică Jolotca.
- *Activitățile* - Terenul poate fi închiriat pentru realizarea unor obiective de investitii pe raza comunei, construirea unui Centru comunitar, aducătoare de venituri suplimentare la bugetul local.
- *Starea fizică actuală a bunului*: terenul este în stare apreciabilă, însă greu de accesat cu mijloace auto.

Elemente economice:

Chirie pe teren: conform HCL nr. 51/2015, *„Cap. IX Tarife locale pentru închirieri"*, chiria pentru terenuri din intravilanul comunei este de 1 euro/mp/an.

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."*

În cazul construirii unei clădiri noi: impozit pe clădire nerezidențială;

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 chiriasului .
  Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de închiriere a terenului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social. Întrucât terenul supus inchirierii este în prezent neutilizat, este oportun ca acesta sa fie inchiriat si exploatat la capacitatea maxima de catre cei interesati, prin realizarea unor investitii benefice pentru comunitatea locala.
- Din punct de vedere financiar închirierea va genera venituri suplimentare la bugetul local prin incasarea chiriei aferente bunului imobil, al impozitului pe teren și a impozitului pe construcții, în cazul construirii unei clădiri.

Nivelul minim al chiriei şi date referitoare la procedura de închiriere

Preţul minim al chiriei este de **1 euro/mp ²/ an** conform HCL nr. 51/2015.

Modalitatea de acordare a închirierii: licitatie deschisa.

Tipul de licitaţie va fi de **licitaţie publică deschisă.**

Durata estimată a închirierii: 20 (douăzeci) de ani, cu posibilitatea de prelungire pe o perioadă cel mult egală cu perioada initială, prin act aditional.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere: 30 de zile

Ditrău, 31 august 2016

Presedintele sedintei
Bajko Imre

Secretar
Bajko Karoly

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
COMUNA DITRĂU
Nr. _____/2016

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

I. PARTILE

Art.1

COMUNA DITRĂU, cu sediul în Ditrău, Str. Libertății nr.9, cod. 537090, Tel/ fax: 0266-353130, Cod fiscal: 4367957, prin reprezentantul legal Puskás Elemér – Primar și Kollo Emese – contabil, în calitate de proprietar,

Pe de o parte, și

_____, cu sediul în _____, Str. _____ nr. ____, Tel/Fax: - , Cod Fiscal: _____, înregistrată la ORC de pe lângă Tribunalul Harghita, Miercurea Ciuc sub nr. _____, prin _____,

în calitate de chiriaș,

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2

Obiectul prezentului contract îl constituie predarea-preluarea în chirie a imobilului proprietatea publică a comunei Ditrău, situat în comuna Ditrău, sat. Jolotca nr. 86, în suprafață de 759 mp, cu destinație teren liber pentru construcții, identificat în C.F. nr. 52397 nr. cadastral 52429.

III. DESTINATIA BUNULUI INCHIRIAT

Art. 3

Suprafața inchiriată va fi folosită de chirias în scopul amplasării și construirii unui Centru comunitar.

Destinatia terenului închiriat, nu va putea fi schimbată fără consimțământul scris al proprietarului.

IV. DURATA

Art. 4

Termenul de inchiriere este de 20 de ani, cu începere de la semnarea contractului de închiriere.

Proprietarul poate prelungi contractul pentru aceeasi perioada de timp, sau perioade mai mici, la cererea chiriasului cu minimum 3 luni înainte de expirarea contractului.

V. CHIRIA

Art. 5

Chiria anuală este de 1 euro/mp/an și se plateşte semestrial până în ziua de 10 a lunii, la sediul proprietarului.

VI. OBLIGATII SI DREPTURI

Art. 6

a) Obligatiile chiriasului:

- să achite chiria la termenele convenite;
- să folosească suprafața numai conform destinatiei sale;
- sa exploateze imobilul inchiriat ca un bun proprietar, evitand distrugerea, degradarea sau deteriorarea acestuia;
- sa restituie proprietarului suprafața inchiriată la termenul stabilit pentru incetarea contractului;

b) Chiriașul are drept de superficie asupra bunului închiriat, cu respectarea reglementărilor în domeniul amenajării teritoriului și urbanism.

c) Obligatiile proprietarului:

- sa predea spatiul, pe baza de proces verbal, la data de 1 iulie 2015
- sa asigure folosinta spatiului inchiriat pe toata durata prezentului contract

VII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 7

In cazul in care chiriasul nu achita proprietarului chiria datorata la termenele prevazute in prezentul contract, datoreaza 0,01 % pe zi, cu titlul de penalitati de intarziere.

Art. 8

In cazul in care chiriasul folosește suprafața închiriată, contrar destinatiei stabilite, contractul se reziliează.

Art. 9

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

Art. 10

Neindeplinirea, in parte sau in totalitate, a conditiilor stabilite prin prezentul contract si la termenele fixate, da dreptul proprietarului, ca fara somatie sa considere contractul reziliat.

VIII. INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII SAU CEDĂRII SPAȚIULUI

Art. 11

Este absolut interzisa subînchirierea sau cedarea sub orice forma, totală sau parțială a suprafeței inchiriate, fara aprobarea scrisa a proprietarului.

IX. FORTA MAJORA

Art. 12

Forta majora exonereaza partile de raspundere in cazul executarii necorespunzatoare sau cu intarziere a obligatiilor asumate prin prezentul contract. Prin forta majora se intelege un eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si insurmontabil, aparut dupa incheierea contractului care impiedica partile sa-si execute obligatiile asumate.

X. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Art. 13

Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, se va solutiona de către instantele judecatorești competente.

Prezentul contract s-a incheiat astazi ..... in ... exemplare.

PROPRIETAR COMUNA DITRĂU	CHIRIAS
Reprezentat de Puskas Elemer, primar	Reprezentat de
Kollo Emese - contabil	