

HOTĂRÂREA
nr. 32 din 30.06.2015

privind aprobarea scoaterii la licitație publică a unui spațiu aflat în domeniul public al Comunei Fibiș

CONSILIUL LOCAL al comunei Fibiș, județul Timiș, întrunit în ședința ordinară din data de 30.06.2015

Având în vedere :

- ♣ expunerea de motive a primarului Comunei Fibiș înregistrată sub nr. 2512 din data de 25.06.2015 ;
- ♣ prevederile Anexei nr. 1 a H.C.L. Fibiș nr. 53 din data de 15.12.2014 privind aprobarea tarifelor pentru unele servicii de interes local pe anul 2015 ;
- ♣ prevederile Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- ♣ avizul favorabil al Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Fibiș ;

În temeiul art. 36 alin. 1, alin. 2 lit. c și alin. 5 lit. a, coroborat cu art. 45 alin. 1 și art. 115 alin. 1 lit. b din Legea Administrației Publice Locale nr. 215/2001 modificată, completată și republicată;

HOTĂRÂȘTE :

ART. 1 Se aprobă scoaterea la licitație publică cu strigare în vederea închirierii, a spațiului din în suprafață de 51,68 mp, din imobilul cu nr. 38 al loc. Fibiș, înscris în CF nr. 400322 Fibiș, nr. cadastral 400322 – C2 și aflat în domeniul public al Comunei Fibiș.

ART. 2 Se însușește și se aprobă Caietul de sarcini conform Anexei nr. 1, Studiul de oportunitate conform Anexei nr. 2 și Contractul de închiriere – cadru conform Anexei nr. 3, care se atașează și fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 3 Prețul de pornire al licitației este în conformitate cu prevederile Anexei nr. 1 a H.C.L. Fibiș nr. 53 din data de 15.12.2014, iar pasul este de 0,5 lei/mp.

ART. 4 Se stabilește data de 24.08.2015, ora 09 ca dată de desfășurare a licitației publice, ce va avea loc la sediul Primăriei Comunei Fibiș, sala de ședință.

ART. 5 Se stabilește comisia de licitație în următoarea componență :

- președinte : Carcea Gheorghe Dorel – primar
- secretar : Mich Adriana Isabela Anca – secretar comună
- membru : Ioniță Nicolae Gheorghe – consilier local
- membru : Slavita Vasile – consilier local
- membru : Seculi Ionel Gheorghe – consilier local

ART. 6 Se desemnează membrii de rezervă după cum urmează :

- Pelea Gheorghe Marinel – consilier local
- Laiu Gabriel – consilier local

ART. 7 Se împuternicește dl primar Carcea Gheorghe Dorel să semneze contractul de închiriere cu câștigătorul licitației.

ART. 8 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează d-nul primarul comunei Fibiș.

ART. 9 Hotărârea a fost adoptată cu votul pentru a 11 consilieri din 11 prezenți la ședință.

ART. 10 Prezenta hotărâre se comunică :

- ◆ Instituției Prefectului Jud. Timiș - Direcția Contencios Administrativ și Legalitatea Actelor;
- ◆ d-lui primar Carcea Gheorghe Dorel;
- ◆ membrilor comisiei ;
- ◆ se va afișa.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MĂLĂEȘTEAN DARIUS DORIN



CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR
MICH ADRIANA ISABELA ANCA



CAIET DE SARCINI

pentru închirierea prin licitație publică cu strigare a unui spațiu aflat în domeniul public al Comunei Fibiș

I.1. OBIECTUL LICITAȚIEI :

Obiectul licitației este închirierea a unui spațiu pentru desfășurarea activităților comerciale. Spațiul nu este grevat de ipotecă sau litigii privind dreptul de proprietate și poate fi închiriat de persoane juridice/fizice pentru activități comerciale având profil nealimentar și alimentar (magazin mixt) sau având alt scop lucrativ, după cum urmează :

- spațiul în suprafață totală de 51,68 mp din care 31,68 mp anexă este în domeniul public al Comunei Fibiș, situat în incinta imobilului nr. 38, înscris în CF nr. 400322 Fibiș, nr. cadastral 400322 - C2.

I.2. FORMA DE LICITAȚIE :

Licitația pentru închirierea spațiului este licitație publică deschisă cu strigare.

I.3. ELEMENTE DE PREȚ :

Prețul minim de pornire a licitației publice cu strigare este în conformitate cu prevederile Anexei nr. 1 a H.C.L. Fibiș nr. 53 din data de 15.12.2014.

Durata de închiriere este de 1 an, cu posibilitate de prelungire, prin simplul acord de voință al părților, materializat printr-un act adițional la contractul de închiriere inițial.

I.4. TERMENE :

Licitația va avea loc în data de 24.08.2015 începând cu ora 09:00 la sediul Primăriei Comunei Fibiș, situată în Fibiș nr. 94/A, sala de ședință a Consiliului Local Fibiș.

Termenul limită de predare a documentelor este de 20.08.2015 ora 15:00, la sediul Primăriei Comunei Fibiș, județul Timiș. Licitația este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin 2 ofertanți pentru participarea la licitație. Se vor prezenta delegațiile de reprezentare unde este cazul.

I.5. MODALITĂȚII DE PLATĂ : plata chiriei se va efectua la caseria UAT Fibiș.

I.6. SANȚIUNI PENTRU NEEEXECUTAREA CONTRACTULUI :

Câștigătorul licitației pierde garanția de participare la licitație în cazul neachitării prețului la termenul stipulat anterior, aceasta considerându-se refuz din partea chiriașului de a-și executa această obligație contractuală.

În această situație contractul de închiriere se va rezilia de plin drept fără o prealabilă notificare și fără intervenția instanțelor judecătorești.

I.7. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR :

Participanții la licitația de închiriere vor depune garanția de participare la licitație, care este în lei, în funcție de activitatea ce se va desfășura și se calculează să fie egală cu cuantumul unei rate lunare. Modalități de constituire a garanției :

Prin virament bancar sau printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară sau de o societate de asigurări sau prin ordin de plată, cu condiția confirmării acestuia de către banca emitentă ori în numerar la casieria autorității contractante (valabilă până în data de 24.08.2015) în original.

Contul Primăriei Comunei Fibiș în care se va depune garanția este RO 43TREZ 6215006XXX005402, deschis la Trezoreria Timișoara.

Garanția de participare trebuie prezentată până cel târziu la ora licitației. Depunerea garanției este obligatorie și constituie criteriu eliminătoriu.

I.8. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI :

În ziua și la ora anunțată pentru ținerea licitației, președintele comisiei dă citire condițiilor închirierii, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

Se trece la desfășurarea licitației propriu zise, anunțându-se prețul de pornire la licitație și saltul stabilit la un pas de 0,50 lei/mp.

Se va porni de la prețul minim stabilit, urmând ca fiecare ofertant să liciteze, menționând clar prețul oferit, cu respectarea pașilor stabiliți.

Spațiul va fi adjudecat aceluia care va fi strigat ultimul preț, după a treia repetare a acestuia, la intervale de 60 secunde, de către președintele comisiei de licitație. Se întocmește procesul verbal de adjudecare și se semnează de către membrii comisiei și de către adjudecatar. Un exemplar din procesul verbal de adjudecare se păstrează în dosarul licitației și un exemplar se va preda adjudecatarului licitației .

II. INSTRUCȚIUNI PENTRU PARTICIPANȚI :

Privind activitatea și spațiul închiriat se vor crea locuri de muncă pentru minim o persoană/spațiu, locuitori ai comunei Fibiș.

II.1. INFORMAȚII GENERALE :

Primăria Comunei FIBIȘ în calitate de cedant, va preda spațiul liber de orice sarcină, iar beneficiarul în calitate de chiriaș va folosi spațiul corespunzător destinației pentru care închiriază, orice activități comerciale cu profil nealimentar și alimentar (magazin mixt) sau având alt scop lucrativ sau de sediu.

Chiriașul se obligă să plătească taxe anuale de închiriere în condițiile și termenele stipulate în contractul de închiriere. La terminarea contractului de închiriere, spațiile vor fi predate în aceleași condiții ca și la preluare.

Conform OUG nr. 34/2006, privind regimul concesiunilor tipul de licitație este licitație publică deschisă cu strigare.

Contractul de închiriere se va încheia cu solicitantul declarat câștigător după soluționarea eventualelor contestații, în maxim 15 zile.

- Copie act constitutiv și statut;
- Certificat de la D.G.F.P. din care să rezulte plata la zi a impozitelor datorate de către ofertant ;
- Certificate emise de instituțiile abilitate din care să rezulte plata la zi a contribuțiilor datorate către bugetul asigurărilor de stat și bugetul asigurărilor de sănătate ;
- Certificat fiscal prin care ofertantul face dovada că nu s-a aflat și nici nu se află în situații economico-financiare litigioase față de primărie, prin documentul obținut de la direcția juridică, din cadrul primăriei ;
- Declarație de participare semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări ;
- Certificat fiscal prin care cel ce închiriază face dovadă că nu are datorii la plata obligațiilor către bugetul de stat și cel local ;
- Carte de identitate;
- Cazier judiciar.

II.5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

La depunerea documentelor se va proceda astfel :

Documentele de capacitate și cererea de participare se vor depune într-un dosar și plic sigilat, anexat se depune și copie de pe chitanța cu care s-a achitat garanția de participare, caietul de sarcini și taxa de participare.

Documentele și cererea de participare se depun la registratura Primăriei Comunei Fibiș.

II.6. PRECIZĂRI PRIVIND GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE :

Pentru participarea la licitație participantul trebuie să constituie garanția pentru participare care este în lei, în funcție de activitatea ce se v-a desfășura și se calculează să fie egală cu cuantumul unei rate lunare.

Dovada constituirii garanției, în funcție de activitatea ce se v-a desfășura și se calculează să fie egală cu cuantumul unei rate lunare pentru participare la licitație se depune odată cu documentele de participare, participantul angajându-se astfel să semneze contractul în cazul în care i-a fost adjudecat spațiului, în termenul prevăzut în caietul de sarcini.

Valoarea garanției de participare este de lei și se constituie conform punctului I.7 la prezenta documentație.

Garanția de participare se restituie participanților necâștigători în termen de 15 zile de la terminarea procedurii, pe bază de cerere.

Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia sau în cazul în care nu plătește în termen.

II.7. PRECIZĂRI PRIVIND COMPONENTA ȘI COMPETENȚA COMISIEI DE LICITAȚIE :

Comisia de licitație este compusă din 5 membri și va fi numită prin H.C.L.

Comisia de licitație răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții :

- examinează documentele depuse de către ofertanți în vederea participării la licitație
- întocmește lista participanților în baza documentelor depuse de către ofertanți
- întocmește procesul verbal de adjudecare
- informează Consiliul Local despre rezultatul licitației.

Licitația va avea loc în data de 24.08.2015 începând cu ora 09:00, la sediul primăriei comunei Fibiș, situată în localitatea Fibiș nr. 94/A, sala de ședință a Consiliului Local Fibiș.

Termenul limită de predare a documentelor este de 20.08.2015 ora 15:00, la sediul Primăriei Comunei Fibiș .

II.1.2. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI :

PRIMĂRIA COMUNEI FIBIȘ, NR. 94/A, JUDEȚUL TIMIȘ, TEL. 0256/232.095.

II.2. CALENDARUL LICITAȚIEI :

Lansarea anunțului publicitar – cel târziu data de 07.07.2015.

Documentele se pot procura începând cu data de 07.07.2015, de la Primăria Fibiș.

Se stabilește taxa de participare în cuantum de 50 lei.

Termenul limită de depunere a documentelor este 20.08.2015 ora 15:00 la Primăria Fibiș.

Deschiderea licitației în data de 24.08.2015 ora 09:00, în sala de ședințe a Consiliului Local.

II.3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR :

Documentele ce urmează a fi predate sunt:

- Cererea de participare cu specificarea în clar a spațiului pentru care se licitează;
- Chitanța cu care s-a achitat garanția de participare la licitație care este în lei, în funcție de activitatea ce se va desfășura și se calculează să fie egală cu cuantumul unei rate lunare;
- Chitanța cu care s-a achitat taxa de participare în cuantum de 50 lei;
- Chitanța cu care s-a achitat caietul de sarcini în cuantum de 50 lei.

II.4. DOCUMENTELE DE CAPABILITATE :

1) Pentru persoanele juridice :

Va cuprinde elementele evidențiate prin următoarele documente :

- Certificatul constatator în vederea participării la licitație emis de Oficiul Registrului Comerțului ;
- Certificatul privind înmatricularea ofertantului la Oficiul Registrului Comerțului ;
- Certificat de la D.G.F.P. din care să rezulte plata la zi a impozitelor datorate de către ofertant ;
- Certificate emise de instituțiile abilitate din care să rezulte plata la zi a contribuțiilor datorate către bugetul asigurărilor de stat și bugetul asigurărilor de sănătate;
- Certificat fiscal prin care ofertantul face dovada că nu are datorii față de primărie, prin documentul obținut de la direcția financiară ;
- Fișă cu informații generale privind ofertantul ;
- Declarația privind eligibilitatea, semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări.

2) Pentru persoanele fizice autorizate :

- Date generale despre ofertant;
- Certificatul constatator privind înmatricularea ofertantului la Oficiul Registrului Comerțului ;

II.8. PRECIZĂRI PRIVIND SEMNĂTURILE ȘI PARAFELE NECESARE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR :

Documentele depuse de ofertant vor fi semnate de către acesta.

II.9. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI :

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când :

- ♣ nici unul din documentele prezentate de către ofertanți nu corespund prevederilor din documentele licitației;
- ♣ se constată nereguli importante în derularea licitației care afectează principiul concurenței loiale;
- ♣ în cazul unor contestații întemeiate, admise.

Anularea se face prin hotărârea comună a reprezentanților comisiei de licitație și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior până la semnarea contractului de închiriere, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

II.10. DEPUNEREA, SOLUȚIONAREA ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR :

Contestațiile se depun în termen de 3 zile de la data adjudecării la secretarul comisiei de licitație și vor fi soluționate în termen de 3 zile de la data înregistrării acestora de către comisia de licitație.

II.11. DISPOZIȚII FINALE :

Documentele licitației se pot procura, contra cost, de la sediul Primăriei Fibiș, începând cu data de 07.07.2015.

Documentele vor fi depuse la registratura Primăriei Fibiș, până cel târziu în data de 20.08.2015 ora 15.

Pentru ofertantul declarat câștigător, garanția de participare la licitație se transformă în garanție de bună execuție a contractului, din aceasta acoperindu-se restanțele la plată a chiriei sau eventualele stricăciuni aduse bunului închiriat.

PRIMAR

CARCEA GHEORGHE DOREL



SECRETAR

MICH ADRIANA ISABELA ANCA



STUDIU DE OPORTUNITATE

**pentru închirierea prin licitație publică cu strigare a unui spațiu aflat în
domeniul public al Comunei Fibiș, în vederea desfășurării unor
activități comerciale**

Comuna Fibiș, județul Timiș

IUNIE 2015

STUDIU DE OPORTUNITATE

PRIVIND ÎNCHIRIEREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ A UNUI SPAȚIU AFLAT ÎN DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI FIBIȘ, ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII UNOR ACTIVITĂȚI COMERCIALE

PIESE SCRISE:

- PAGINA DE TITLU
- BORDEROU

1. DATE PRIVIND PERSOANA JURIDICĂ CĂREIA ÎI APARTINE BUNUL CE SE VA ÎNCHIRIA.
2. ACTUL JURIDIC ÎN BAZA CĂRUIA ESTE DEȚINUT BUNUL.
3. MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ ÎNCHIRIEREA.
4. PREZENTARE GENERALĂ A BUNULUI CARE SE ÎNCHIRIAZĂ.
5. ACTIVITĂȚILE PENTRU CARE BUNUL POATE FI ÎNCHIRIAT .
6. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA.
7. MODALITATEA DE ACORDARE A ÎNCHIRIERII AVUTĂ ÎN VEDERE.
8. DURATA MINIMĂ ȘI MAXIMĂ A ÎNCHIRIERII.
9. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE.

ÎNCHIRIERE

1. DATE PRIVIND PERSOANA JURIDICĂ CĂREIA ÎI APARTINE BUNUL CE SE VA ÎNCHIRIA :

Comuna Fibiș, Județul Timiș - Consiliul Local Fibiș, cu sediul în comuna Fibiș, nr. 94/A, județul Timiș.

2. ACTUL JURIDIC ÎN BAZA CĂRUIA ESTE DEȚINUT BUNUL :

Clădirea în care este inclus spațiul în suprafață de 51,68 mp, are regim de înălțime P și este înscrisă în CF nr. 400322 Fibiș, nr. cadastral 400322 - C2, domeniul public al comunei Fibiș, administrat de Consiliul Local Fibiș, având locația în loc. Fibiș, nr. 38.

3. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ ÎNCHIRIEREA:

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea închirierii sunt :

- atragerea la bugetul Consiliului Local Fibiș de venituri suplimentare, datorită faptului că acest spațiu se află într-o zonă bine cotate având în vedere amplasamentul situat în zona A a localității cu front stradal la DJ 691 ;

- acest spațiu este în prezent neutilizat, fiind oportună valorificarea lui prin închiriere.

Sumele încasate din închirierea bunurilor proprietate publică se fac venit la bugetul Consiliului Local Fibiș.

4. PREZENTARE GENERALĂ A BUNULUI CARE SE ÎNCHIRIAZĂ:

Județul Timiș a cunoscut o puternică extindere iar lipsa de spații libere în perimetrul Municipiului Timișoara și prețul ridicat al chirii, a făcut ca posibilia potențialii investitori imobiliari și implicit mâna de lucru să se orienteze către localitățile apropiate și mai puțin costisitoare.

Din punct de vedere edilitar, comuna Fibiș, beneficiază de rețea de apă și energie electrică.

Accesul la proprietate este facil pe o alee betonată, învecinându-se cu alte proprietăți private și publice.

Spațiul supus închirierii beneficiază de utilități: energie electrică.

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

5. ACTIVITĂȚILE PENTRU CARE BUNUL POATE FI ÎNCHIRIAT :

Spațiul ce va fi închiriat va fi utilizat doar în scopul desfășurării de activități comerciale.

6. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA:

Valorile estimate se bazează pe Anexa nr. 1 a H.C.L. Fibiș nr. 53 din data de 15.12.2014, iar chiria obținută ca urmare a închirierii acestui spațiu, se face venit la bugetul Consiliului Local Fibiș, județul Timiș.

7. MODALITATEA DE ACORDARE A ÎNCHIRIERII AVUTĂ ÎN VEDERE:

Licitație publică deschisă cu strigare.

8. DURATA ESTIMATĂ A ÎNCHIRIERII:

Durata minimă a închirierii este de 1 an, cu posibilitate de prelungire, prin simplul acord de voință al părților, materializată printr-un act adițional la contractul de închiriere inițial.

9. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE:

Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de închiriere se propune a fi de maxim 15 zile de la data deschiderii ofertelor.

PRIMAR
CARCEA GHEORGHE DOREL



SECRETAR
MICH ADRIANA ISABELA ANCA



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

nr. din data de

având în vedere H.C.L. Fibiș nr. 32 din data de 30.06.2015 și Hotărârea comisiei de licitație cu nr. ... din data de, intervine prezentul contract de închiriere

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1 **COMUNA FIBIȘ PRIN CONSILIUL LOCAL FIBIȘ** cu sediul în comuna FIBIȘ, nr. 94 A, județul Timiș, Cod Fiscal nr. 16587476, reprezentată legal de d-nul **CARCEA GHEORGHE DOREL**, având funcția de primar în calitate de proprietar (LOCATOR), pe de o parte și

1.2, cu sediul în, nr., județul..., înreg. la Registrul Comerțului J, reprezentată legal de având CNP, CI seria nr., eliberată de, la data de, având calitate de chiriaș (LOCATAR), pe de altă parte, au convenit să încheie prezentul contract de locațiune cu respectarea următoarelor clauze :

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 Obiectul contractului constă în închirierea unui spațiu comercial în suprafață utilă totală de 51,68 mp din care 31,68 mp anexă.

Spațiul cu altă destinație decât locuință a fost închiriat pentru activități comerciale.

2.2 Proprietarul declară că imobilul ce face obiectul prezentului contract se află în proprietatea sa exclusivă, fiind dobândit prin lege, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciara nr. 400322 Fibiș, având nr. cadastral 400322 - C2.

2.3 Spațiul închiriat este dat în folosință chiriașului cu destinația de, proprietarul declarând că este de acord cu aceasta folosință.

2.4 Spațiul închiriat ce face obiectul prezentului contract va fi dat în folosință chiriașului pe baza unui proces verbal de predare primire în care se va consemna descrierea imobilului starea acestuia, obiectele de inventar predate, suprafața efectivă (după caz).

2.5 Procesul verbal de predare primire va constitui anexă la contract și se va încheia la data predării imobilului.

2.6 Nerespectarea obligației de la art. 2.3, privitoare la destinația imobilului va duce la rezilierea contractului și totodată la posibilitatea de a cere daune interese, în cazul în care îi este adus un prejudiciu proprietarului.

2.7 În conformitate cu dispozițiile art. 1806 alin. 1 și 2 din Codul civil se specifică interdicția de a încheia o sublocațiune.

3. DURATA CONTRACTULUI

3.1 Imobilul se va închiria pe o perioadă de 1 an de zile, începând cu data de și până la data de

3.2 Acest contract poate fi prelungit concomitent cu acordul ambelor părți, prin act adițional și condiționat de plata integrală a duratei pe anul de închiriere.

4. VALOAREA CONTRACTULUI ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

4.1 Chiria lunară convenită de părți este de lei/lună conform procesului-verbal de licitație nr. din data de, la care se adaugă și impozitul pe clădire în cotă parte.

4.2 Chiria lunară se va achita până la data de 10 ale lunii următoare.

4.3 Plata se va face direct la caseria unității, dar nu mai târziu de data de 10 ale lunii următoare.

4.4 Pentru fiecare zi de întârziere a plății chiriei, părțile de comun acord consimt să fie percepută o dobândă penalizatoare de 0,1% concomitent cu anunțarea de reziliere a contractului de locațiune și evacuare silită a chiriașului.

4.5 Penalitatea stabilită de comun acord se va suporta până la plata integrală a sumei.

4.6 Chiriașul, ca și ofertant declarat câștigător la licitație, prin garanție de participare la licitație, care nu a fost returnată, a rămas în contul proprietarului, din aceasta acoperindu-se restanțele la plata chiriei sau eventuale stricăciuni.

4.7 Din suma ce reprezintă garanție se vor scadea prejudiciile asupra imobilului ori a accesoriilor imobilului, a căror repunere nu a avut loc.

4.8 Plata pentru chirie și pentru utilitățile lunare va fi suportată de către chiriaș, care va avea obligația de a prezenta proprietarului dovada efectuării plății.

4.9 Neefectuarea plății utilităților lunare va avea drept efect rezilierea contractului.

4.10 Conform dispozițiilor art. 1798 din Cod civil, neplata chiriei constituie titlu executoriu la termenele și în modalitățile stabilite în contract.

4.11 În cazul în care chiriașul nu achită chiria în termen de 60 zile de la scadență, contractul se consideră reziliat de drept, aplicându-se prevederile exprese ale art. 1809 alin. 2 și 3 din Codul civil.

5. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1 PROPRIETARUL SE OBLIGĂ LA URMĂTOARELE :

Conform dispozițiilor art. 1786 din Codul civil proprietarul este ținut, chiar fără vreo stipulație expresă de următoarele :

- a) să predea bunul împreună cu accesoriile sale chiriașului
- b) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe tot parcursul contractului
- c) să asigure chiriașului liniștită și utilă folosință a bunului pe tot timpul contractului, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua ori stânjeni o asemenea folosință
- d) să asigure funcționarea în stare bună a utilităților aferente și să nu întreprindă nici o acțiune de natură a întrerupe furnizarea utilităților (electricitate, gaze, apă, după caz) aferente spațiului închiriat
- e) să emită la timp facturile sau chitanțele fiscale
- f) proprietarul se obligă conform dispozițiilor legale ale art. 1788 din Codului civil să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata contractului de închiriere.

5.2 CHIRIAȘUL SE OBLIGĂ LA URMĂTOARELE :

- a) să efectueze plata chiriei în cuantumul și la termenul stabilit în contract
- b) să folosească bunul luat în chirie cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilite în contract
- c) chiriașul este obligat, sub sancțiunea plății de daune interese și a suportării oricăror alte cheltuieli să notifice de îndată proprietarului necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina lui
- d) reparațiile de uzură locativă cad în sarcina chiriașului. Totodată prejudiciile aduse imobilului și accesoriilor din imobil vor fi suportate de către chiriaș, care se obligă la efectuarea reparațiilor necesare sau înlocuirea bunului prejudiciat
- e) cheltuielile lunare cauzate de consumul de energie electrică și termică, apă, canal gunoi, telefon, internet, după caz, asigurând totodată respectarea normelor NTS și PSI prevăzute de legea în vigoare și bună întreținere a spațiului în condiții igienico sanitare cad în sarcina chiriașului
- f) se obligă să asigure identificarea și evaluarea riscurilor de incendiu și măsurile de eliminare a lor, să elaboreze și să afișeze instrucțiunile de apărare împotriva incendiilor, să reglementeze problema fumatului, să nu depoziteze mărfuri și alte materiale pe căile de acces și de evacuare, să nu depoziteze mărfuri și alte materiale în imediată apropiere a instalațiilor speciale de semnalizare și stingere a incendiilor, să verifice la terminarea programului existența oricărei surse potențiale de autoaprindere
- g) dacă chiriașul modifică bunul sau îi schimbă destinația sau dacă îl întrebuințează astfel încât să îl prejudicieze pe proprietar, acesta din urmă poate cere daune interese și rezilierea contractului
- h) să permită accesul proprietarului în spațiul închiriat pentru efectuarea unor lucrări de reparații strict necesare spațiului închiriat
- i) să înștiințeze imediat proprietarul despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința
- j) conform art. 1804 din Cod civil, chiriașul este obligat să permită examinarea bunului de către proprietar la intervale de timp rezonabile în raport cu natura și destinația bunului, precum și de către cei care doresc să îl cumpere, sau care la încetarea contractului, doresc să îl ia în locațiune, fără însă că prin aceasta să se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței bunului. Părțile se pun de acord că o data la luna proprietarul să examineze spațiul dat în folosință
- k) dacă în timpul contractului bunul are nevoie de reparații care nu pot fi amânate până la sfârșitul locațiunii sau a căror amânare ar expune bunul pericolului de a fi distrus chiriașul va suporta restrângerea necesară a locațiunii cauzată de aceste reparații

5.3 Toate îmbunătățirile aduse de către chiriaș spațiului luat în folosință, efectuate la încheierea contractului de locațiune, pe durata contractului și până la încetarea acestuia profită proprietarului.

6. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

6.1. Prezentul contract poate înceta în următoarele situații :

- a. prin acordul ambelor părți consemnat în scris, prin act adițional
- b. la expirarea termenului, pentru care a fost încheiat cu excepțiile prevăzute de prezentul contract
- c. prin denunțarea unilaterală de către oricare dintre părți, la orice moment, prin notificare scrisă cu cel puțin 60 de zile anterior datei dorite pentru încetare
- d. prin reziliere, pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor de către o parte, rezilierea va opera de drept printr-o simplă notificare, fără nici un fel de alte formalități sau intervenție a instanței de judecată (pact comisoriu de gradul 3).

7. NOTIFICĂRI

7.1 Orice notificare se va face în scris și va fi transmisă la adresele părților menționate în preambul prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. Notificările verbale nu se iau în considerare.

7.2 Notificarea se consideră efectivă de la data primirii confirmării de primire de către expeditor.

7.3 Proprietarul este obligat să anunțe în scris chiriașului orice schimbare a adresei sau a oricărei alte date de identificare, cu cel puțin 5 zile înainte de a se produce.

7.4 Chiriașul nu este responsabil dacă din orice motiv proprietarul nu poate primi notificările scrise la adresa specificată mai sus.

8. MODIFICAREA CONTRACTULUI

8.1 Prezentul contract va putea fi modificat numai prin act adițional semnat de ambele părți.

9. FORȚA MAJORĂ

9.1 Părțile contractante sunt exonerate de răspundere în cazul neexecutării, executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor contractuale în caz de forță majoră, pe toată durata existenței acesteia. Prin forță majoră se înțelege un eveniment sau evenimente independente de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului care fac executarea prezentului contract pentru oricare dintre părțile contractante imposibilă, evenimente precum: război, cutremur, inundații majore, embargo, etc .

9.2 Cazul de forță majoră exonerează părțile de răspundere, în condițiile legii și a notificării în scris, în termen de 5 zile de la apariția sa, către cealaltă parte. Documentele probatorii vor fi prezentate în termen de 15 zile de la data apariției forței majore, certificate de Camera de Comerț și Industrie a României.

9.3 În cazul în care forța majoră durează mai mult de 30 de zile calendaristice, oricare dintre părțile contractante va putea notifica celeilalte părți încetarea de drept a contractului, fără ca aceasta să-i datoreze daune interese.

10. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

10.1 Părțile vor depune toate diligențele pentru rezolvarea oricăror conflicte legate de sau decurgând din prezentul contract pe cale amiabilă.

10.2 Orice conflict în legătură cu sau decurgând din prezentul contract care nu a fost rezolvat pe cale amiabilă, cu excepția prevederilor art. 1798 și 1809 alin. 1 și 2 , din Codul civil, se va rezolva de către instanțele judecătorești competente de la sediul chiriașului sau din circumscripția cărora este situat imobilul ce face obiectul prezentului contract de închiriere, după cum stabilesc părților la încheierea prezentului contract.

11. CLAUZE FINALE

11.1 Proprietarul declară pe propria răspundere, cunoscând sancțiunile legii pentru fals în declarații, că toate bunurile ce fac obiectul prezentei închirieri sunt proprietatea sa, nu sunt afectate de nicio sarcină în favoarea vreunui terț și nu fac obiectul niciunei urmăriri sau executări legale.

11.2 Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului civil, precum și cu toate reglementările legale în vigoare referitoare la locațiune.

Prezentul contract de închiriere spațiu a fost încheiat în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă și unul pentru a fi înregistrat la autoritățile fiscale competente.

PROPRIETAR
PRIMĂRIA COMUNEI FIBIȘ
PRIMAR
CARCEA GHEORGHE DOREL

CHIRIAȘ
.....
REPREZENTANT
.....

LS

LS

AVIZAT JURIDIC
SECRETAR
MICH ADRIANA ISABELA ANCA