

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 5383 din 30.04.2020

(privind aprobarea: ”documentației pentru închirierea, prin licitație publică, a unui teren în suprafață de 18 m.p. situat în domeniul public al Comunei Tomești, Tarlaua 204, Sat Tomești, (Cartier Tomești) Comuna Tomești, Județul Iași, pentru a desfășurare activității comerciale”)

Consiliul Local al Comunei Tomești, Județul Iași,

Având în vedere:

-cererea cu nr. 4405 din 01.04.2020, formulată de N [REDACTAT] A [REDACTAT] I [REDACTAT] prin care solicită închirierea unei suprafețe de teren de 18 m.p., situată în Tarlaua 204, Sat Tomești, (Cartier Tomești) Comuna Tomești, Județul Iași, pentru derulare activității comerciale;

-Nota de fundamentare a primarului comunei cu nr. 5375 din 30.04.2020, precum și referatele compartimentelor de specialitate cu nr. 5376 din 30.04.2020, ale domnului Asofiei Doinel, administrator public al Comunei Tomești și ale doamnei Marin Carmela, inspector cu atribuții de cadastru și fond funciar, din cadrul aparatului de specialitate al primarului Comunei Tomești, cu privire la aprobarea închirierii unei suprafețe de teren de 18 m.p., situată în Tarlaua 204, Sat Tomești, (Cartier Tomești) Comuna Tomești, Județul Iași, pentru derulare activității comerciale;

-proiectul de hotărâre cu nr. **5383 din 30.04.2020**, întocmit de Primarul Comunei Tomești, domnul Timofte Ștefan, pentru aprobarea **”documentației pentru închirierea, prin licitație publică, a unui teren în suprafață de 18 m.p. situat în Tarlaua 204, Sat Tomești, (Cartier Tomești) Comuna Tomești, Județul Iași, conform documentației anexate, pentru desfășurare activității comerciale”**;

-H.C.L. Tomești nr. 75 din 26.09.2013 cu privire la aprobarea ”listei cu bunurile aparținând domeniului public al Comunei Tomești, Județul Iași”, (poz. 58. din Lista bunuri domeniu public - Teren viran în Cartier Tomești, în suprafață de 10.500 m.p., valoare inventar 279.000 lei), cu modificările și completările ulterioare;

-anunțul înregistrat sub nr. 5408 din 30.04.2020 afișat la sediul autorității locale, prin care s-a făcut publică intenția ca în data de 25.06.2020 să se adopte un act administrativ cu caracter normativ, anunț făcut în temeiul art.7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

-avizele favorabile ale comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Tomești, pentru proiectul de hotărâre de mai sus;

Examinând prevederile legale în materie, respectiv: Secțiunea a 4-a (Închirierea bunurilor proprietate publică, art. 332-348) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ; H.G.R. nr. 1.354/2001 publicată în M. Of. nr. 326/2002 privind atestarea domeniului public al județului Iași precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Iași – a se vedea Anexa nr. 82 la hotărâre; H.G.R. nr. 48/2007 pentru modificarea și completarea H.G.R. nr. 1.354/2001 publicată în M. Of. nr. 326/2002 privind atestarea domeniului public al județului Iași precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Iași – a se vedea Anexa nr. 66 la hotărâre; Legea nr. 50 din 29 iulie 1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991; Codul Civil; H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, modificată, completată și republicată; Legea nr. 351/2001 pentru aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV a – Rețeaua de localități;

Ca urmare a competențelor stabilite prin prevederile art. 129 alin.2 lit.(c) și alin. 6 lit. (a), din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art. 139 alin. 3 lit. (g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

ART. 01.(1) Se aprobă documentația constând în studiu de oportunitate și caiet de sarcini, pentru închirierea, prin licitație publică, a unei suprafețe de teren de 18 m.p. situată în Tarlaua 204, Sat Tomești, (Cartier Tomești) Comuna Tomești, Județul Iași, conform documentației anexate.

(2) Terenul se află în domeniul public al Comunei Tomești, conform H.C.L. Tomești nr. 75 din 26.09.2013 (poz.58.din Lista bunuri domeniu public) și se închiriază pentru pentru desfășurare activității comerciale.

(3) Documentațiile sunt prevăzute în Anexele 1 și 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 02.(1) Se stabilește nivelul minim al prețului chiriei astfel cum este prevăzut în H.C.L. Tomești nr. 110 din 19.12.2013, privind aprobarea cunțumului tarifelor de închiriere ale terenurilor din domeniul public și privat al Comunei Tomești, fiind de 2,5 lei/m.p./lună (pentru Zona I – Cartier Tomești) precum și în caietul de sarcini anexă la prezenta hotărâre, durata chiriei fiind de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire, prin acordul părților.

(2) Se împuternicește Primarul Comunei Tomești să stabilească prin act administrativ comisia de evaluare a ofertelor în vederea închirierii terenului de mai sus.

ART. 03. Copii de pe prezenta hotărâre se vor comunica: Primarului Comunei Tomești pentru luarea la cunoștință și ducerea la îndeplinire; Instituției Prefectului județului Iași – Serviciului controlul legalității actelor administrative, în vederea verificării legalității acesteia, Consiliului Județean Iași – Direcția patrimoniu, compartimentului financiar-contabil din cadrul primăriei, altor persoane fizice și juridice interesate, toate prin grija secretarului general al Comunei Tomești.

Adoptată azi: 25 iunie 2020

Inițiator proiect de hotărâre
Primar, Prof. Ștefan Timofte

Secretar general comună,
Gabriel Mancaș

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind închirierea, prin licitație publică, a unui teren în suprafață de 18 m.p. situat în Tarlaua 204, Sat Tomești, (Cartier Tomești) Comuna Tomești, Județul Iași, conform documentației anexate, pentru desfășurare activități comerciale

CAP. I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. Terenul care urmează a fi închiriat se află, conform documentației anexate, în Tarlaua 204, din Sat Tomești, Cartier Tomești, Comuna Tomești, Județul Iași, și se închiriază pentru desfășurare activități comerciale, cu avizele specifice.

1.2. Terenul aparține domeniului public al Comunei Tomești, conform H.C.L Tomești nr. 75 din 26.09.2013 (poz. 58. din Lista bunuri domeniu public) și se închiriază pentru desfășurare activități comerciale.

Cap. II. MOTIVAȚIA ÎNCHIRIERII

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun închirierea unor bunuri - terenuri, sunt următoarele:

- Secțiunea a 4-a (Închirierea bunurilor proprietate publică, art. 332-348) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
prevederile art. 129 alin.2 lit.(c) și alin. 6 lit. (a), din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Codul Civil;
- prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, modificată, completată și republicată;
- Legea nr. 351/2001 pentru aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV a – Rețeaua de localități;
- administrarea eficientă a domeniului public și privat al comunei Tomești pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Cap. III. DURATA ÎNCHIRIERII

1.1. Terenul situat în Sat Tomești se închiriază pe o durată de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire, prin acordul părților, în conformitate cu prevederile în materie de închirieri.

Cap. IV. ELEMENTE DE PREȚ

4.1. - Prețul de pornire la licitație pentru terenul închiriat, este de minim 2,5 lei/m.p./lună, preț stabilit în baza H.C.L. Tomești nr. 110/19.12.2013 (Zona I), în conformitate cu prevederile legale în materie. Prețul chiriei se va actualiza anual în funcție de rata inflației, funcție de indicele de inflație comunicat de Comisia Națională de Statistică.

4.2. - Plata chiriei se va face anticipat până la data de 10 a lunii în curs, la casieria Primăriei Comunei Tomești, Județul Iași.

4.3. - În cazul întârzierii plăților față de termenul stabilit în art.5 locatarul va plăti locatorului, cu titlu de penalități de 0,1% din valoarea debitului, pentru fiecare zi de întârziere.

4.4. - În cazul în care plata penalităților depășește 30 zile, contractul se va rezilia de plin drept, fără nici o altă formalitate prealabilă de punere în întârziere.

CAP. V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR DIN CONTRACT

- 5.1.** - Comuna Tomești se obligă să pună la dispoziția chiriașului terenul, degrevat de orice sarcini sau obligații față de terți, persoane fizice sau juridice, spre liniștita posesie și deplină folosință, garantând pe locatar contra tulburărilor folosinței terenului închiriat.
- 5.2.** - Chiriașul se obligă să plătească suma datorată cu titlu de chirie, precum și oricare alte sume ce rezultă din folosința terenului închiriat sau cu titlu de cheltuieli de întreținere a spațiului, energie electrică, agent termic, apă, canal, salubritate, telefoane, etc.
- 5.3.** - Chiriașul se obligă să folosească terenul închiriat conform destinației, respectiv pentru desfășurare activități comerciale, condiționat de obținerea autorizației de construire, cu avizele specifice.

CAP.VI. CLAUZE SPECIALE DIN CONTRACT

- 6.1.** - Chiriașul se obligă să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații curente ce-i revin în sarcina sa, și să restituie bunul în starea în care l-a primit.
- 6.2.** - Subînchirierea sau cesiunea, în tot sau în parte, a terenului închiriat este interzisă chiriașului sub sancțiunea rezilierii de plin drept fără nici o altă notificare prealabilă, cu plata daunelor interese.
- 6.3.** - Litigiile de orice fel, decurgând din neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a prezentului contract de închiriere, se vor soluționa de regulă pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi deferit spre soluționare instanțelor judecătorești competente.

Cap. VII. MODALITATEA DE ACORDARE A ÎNCHIRIERII

- 7.1.** Procedura de închiriere se face prin licitație publică prin care orice persoana fizică sau persoană juridică de drept privat, româna sau straină, poate prezenta o ofertă.
- 7.2.** Desfășurarea licitației publice se realizează în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, ale Codului Civil precum și ale Legii nr. 50/1991.

Cap. VIII. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

- 8.1.** Eventualele construcții pe teren se vor putea realiza conform prevederilor legale, condiționat de obținerea certificatului de urbanism și a autorizației de construire, cu avizele specifice.
- 8.2.** Arhitectura va fi în concordanță cu ambientul arhitectural zonal.
- 8.3.** Se vor folosi la finisajul exterior materiale din producția internă sau din import, care să confere personalitate obiectivului ce se va realiza.
- 8.4.** Amplasarea în teren ca și accesele vor fi proiectate astfel încât să se asigure circulația în zonă.
- 8.5.** Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția cladirilor învecinate precum și protecția mediului.
- 8.6.** Regimul de înălțime și tratarea arhitecturală va fi în concordanță cu proiectul realizat în acest sens.
- 8.7.** Realizarea de construcții pe terenul închiriat se va face în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, pe baza autorizației de construire și a altor acte normative în materie.
- 8.8.** Autorizația de construire se va obține după încheierea contractului de închiriere.

Adoptată azi: 25.06.2020

***INIȚIATOR PROIECT DE HOTĂRÂRE,
Primar, Prof. Ștefan Timofte***

***Secretar general comună
Gabriel Mancaș***

Anexa nr. 2 la Proiect de Hotărâre nr. 5383 din 30.04.2020

CAIET DE SARCINI

privind închirierea, prin licitație publică, a unui teren în suprafață de 18 m.p. situat în Tarlaua 204, Sat Tomești, (Cartier Tomești) Comuna Tomești, Județul Iași, conform documentației anexate, pentru desfășurare activități comerciale

CAP. I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

- 1.1.** Terenul care urmează a fi închiriat se află, conform documentației anexate, în Tarlaua 204, din Sat Tomești, Cartier Tomești, Comuna Tomești, Județul Iași, și se închiriază pentru desfășurare activități comerciale, cu avizele specifice.
- 1.2.** Terenul aparține domeniului public al Comunei Tomești, conform H.C.L Tomești nr. 75 din 26.09.2013 (poz. 58. din Lista bunuri domeniu public).

Cap. II. MOTIVAȚIA ÎNCHIRIERII

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun închirierea unor bunuri - terenuri, sunt următoarele:

- Secțiunea a 4-a (Închirierea bunurilor proprietate publică, art. 332-348) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
prevederile art. 129 alin.2 lit.(c) și alin. 6 lit. (a), din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Codul Civil;
- prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, modificată, completată și republicată;
- Legea nr. 351/2001 pentru aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV a – Rețeaua de localități;
- administrarea eficientă a domeniului public și privat al comunei Tomești pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Cap. III. DURATA ÎNCHIRIERII

Terenul situat în Sat Tomești se închiriază pe o durată de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire, prin acordul părților, în conformitate cu prevederile în materie de închirieri, pentru desfășurare activități comerciale, cu avizele specifice.

Cap. IV. ELEMENTE DE PREȚ

- 4.1.** Prețul de pornire la licitație pentru terenul scos spre închiriere, este de minim 2,5 lei/m.p./lună, preț stabilit în baza H.C.L. Tomești nr. 110/19.12.2013 (Zona I), în conformitate cu prevederile legale în materie. Prețul chiriei se va actualiza anual în funcție de rata inflației, funcție de indicii de inflație comunicat de Comisia Națională de Statistică.
- 4.2.** - Plata chiriei se va face anticipat până la data de 10 a lunii în curs, la casieria Primăriei Comunei Tomești, Județul Iași.
- 4.3.** - În cazul întârzierii plăților față de termenul stabilit în art. 5 locatarul va plăti locatorului, cu titlu de penalități de 0,1% din valoarea debitului, pentru fiecare zi de întârziere.
- 4.4.**- În cazul în care plata penalităților depășește 30 zile, contractul se va rezilia de plin drept, fără nici o altă formalitate prealabilă de punere în întârziere.

CAP. V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR DIN CONTRACT

5.1. Obligațiile proprietarului.

– Comuna Tomești se obligă să pună terenul la dispoziția chiriașului, degrevat de orice sarcini sau obligații față de terți, persoane fizice sau juridice, spre liniștita posesie și deplină folosință, garantând pe locatar contra tulburărilor folosinței bunului imobil închiriat.

5.2. Obligațiile chiriașului.

Chiriașul, se obligă:

a) să întrebuințeze lucrul ca un bun proprietar și potrivit destinației, adică pentru desfășurare activități comerciale, cu autorizațiile și avizele specifice.

b) să efectueze plata chiriei în cuantumul și la termenul stabilit în contract, plata oricărei alte sume ce rezultă din folosința terenului închiriat sau cu titlu de cheltuieli de întreținere a spațiului, energie electrică, agent termic, apă, canal, salubritate, telefoane, etc., atunci când este cazul;

c) să restituie lucrul în starea în care a fost predat.

5.3. Chiriașul este obligat de a apăra lucrul împotriva incendiilor, respectând în acest sens normele specifice respectivei materii (P.S.I.).

5.4. Chiriașul este obligat de a apăra lucrul închiriat împotriva uzurpărilor. Dacă chiriașul neglijează să informeze pe proprietar despre vreun eventual act de uzurpare, va răspunde de prejudiciul suferit de proprietar în urma neînștiințării.

CAP. VI. ÎNCHEIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

6.1. Contractul de închiriere se va încheia pe termen de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire, prin acordul părților, în conformitate cu prevederile în materie de închirieri, condiționat de obținerea autorizațiilor și a avizelor specifice.

6.2. Contractul de închiriere încetează:

a) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat acesta;

b) prin denunțarea unilaterală, cu condiția respectării termenului de preaviz prevazut din Codul Civil, de la data notificării în acest sens;

c) contractul de închiriere mai încetează prin rezilierea contractului pentru neexecutare;

d) prin pieirea lucrului;

e) prin desființarea (desfacerea) titlului locatorului (proprietarului).

6.3. - La expirarea termenului din contract, chiriașul este obligat să restituie în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.

CAP. VII. CLAUZE COMUNE:

7.1. – Forța majoră apără de răspundere pe cel ce o invocă în condițiile legii, dacă a fost comunicată în termen de 5 zile de la declanșarea acesteia și dacă este dovedită cu acte ce provin de la organele autorizate.

7.2. – Subînchirierea sau cesiunea, în tot sau în parte, a terenului închiriat este interzisă chiriașului, sub sancțiunea rezilierii de plin drept fără nici o altă notificare prealabilă, cu plata daunelor interese.

7.3. - Litigiile de orice fel, decurgând din neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a prezentului contract de închiriere, se vor soluționa de regulă pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi deferit spre soluționare instanțelor judecătorești competente.

CAP. VIII. ALTE CLAUZE DIN CONTRACT:

8.1. - În raport cu natura și specificul obiectului prezentului contract, precum și în funcție de unele obligații ce se vor naște din evoluția executării contractului de către părți sau reieșite din cuprinsul unor acte de normative ce vor apare ulterior, în reglementarea acestui domeniu, părțile vor putea prevedea prin clauze

speciale, obligații și garanții suplimentare cuprinse în acte adiționale ce vor face parte integrantă din contract.

8.2. - Predarea-primirea terenului închiriat se va face prin proces-verbal de predare-primire, act care va constitui anexa nr. 1 la contractul de închiriere și va face parte integrantă din acesta.

CAP. IX. MODALITATEA DE ACORDARE A ÎNCHIRIERII

9.1. Procedura de închiriere se face prin licitație publică prin care orice persoană fizică sau persoană juridică de drept privat, româna sau străină, poate prezenta o ofertă.

9.2. Desfășurarea licitației publice se realizează în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, precum și ale Codului Civil.

Cap. X. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

10.1. Dacă se va realiza o construcție pe teren, aceasta se va face conform prevederilor legale în materie, condiționat de obținerea certificatului de urbanism, a autorizației de construire, cu alte avize specifice.

10.2. Arhitectura va fi în concordanță cu ambientul arhitectural zonal.

10.3. Se vor folosi la finisajul exterior materiale din producția internă sau din import, care să confere personalitate obiectivului ce se va realiza.

10.4. Amplasarea în teren ca și accesele vor fi proiectate astfel încât să se asigure circulația în zonă.

10.5. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția cladirilor învecinate precum și protecția mediului.

10.6. Regimul de înălțime și tratarea arhitecturală va fi în concordanță cu proiectul realizat în acest sens.

10.7. Realizarea eventualelor construcții pe terenul închiriat se va face în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, pe baza autorizației de construire, după încheierea contractului de închiriere.

Cap. XI. DISPOZIȚII FINALE

11.1. Toate drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contractul de închiriere.

11.2. După închiriere, realizarea eventualelor construcții se va face numai pe baza unui proiect legal avizat, aprobat și a autorizației de construire emisă de organele competente, conform Cap. X din prezentul caiet de sarcini, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, a prevederilor Codului Civil, prevederilor art. 332-348 din Codul administrativ, prevederilor art.129 alin.2 lit.(c) și alin. 6 lit. (a), din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, a Codului Civil, precum și altor acte normative în domeniu.

Soluțiile prezentate odată cu depunerea opțiunilor, în cazul adjudecării licitației, nu reprezintă aprobarea acestora și nu exonerează pe câștigător de obținerea avizelor și acordurilor legale din partea organismelor stabilite în eliberarea acestora (exemplu avizul Comisiei de urbanism, autorizația de construcție, s.a.m.d.).

11.3. Dacă lucrările sunt executate neautorizat de chiriaș, Comuna Tomești poate cere repunerea terenului în situația anterioară sau rezilierea contractului cu daune-interese.

11.4. Chiriașul nu poate cere despăgubiri pentru cheltuelile voluptorii efectuate de acesta la imobilul închiriat.

11.5. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru amenajarea eventualelor construcții, privesc pe chiriaș.

11.6. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și obținerea acordului de la deținătorii acestora privesc pe chiriaș.

11.7. Proprietarul are dreptul, prin împuternicirii săi, să urmărească mersul desfășurării lucrărilor efectuate de chiriaș în vederea asigurării calității lucrărilor efectuate și a respectării Regulamentului General de Urbanism.

11.8. Taxa de participare la licitație este de 50 lei, prețul caietului de sarcini este de 50 lei, iar garanția de participare la licitație este de 3% din prețul de pornire la licitație.

11.9. Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea caietului de sarcini, de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local, achitarea garanției de participare precum și a taxei de participare la licitație.

11.10. Dacă din diferite motive licitația se amână, se revocă sau se anulează, dispoziția de amânare, revocare sau anulare poate fi atacata de ofertanți, numai dacă ofertele nu au fost deschise.

11.11. În cazul anulării ori revocării licitației, se va înapoia ofertanților în termen de o zi, taxa de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrată la Primaria Comunei Tomești precum și garanția de participare la licitație.

11.12. Prin depunerea ofertei, toate condițiile impuse prin caietele de sarcini se consideră însușite de ofertant.

11.13. Taxele privind participarea la licitație, garanția de participare la licitație precum și contravaloarea caietului de sarcini, se vor achita la casieria Primăriei Comunei Tomești.

11.14. Restituirea garanției de participare la licitație, în cazul ofertanților care nu au adjudecat, se efectuează, de către casieria Primăriei Comunei Tomești, după expirarea termenului de contestație.

Adoptată azi: 25.06.2020

***INIȚIATOR PROIECT DE HOTĂRÂRE,
Primar, Prof. Ștefan Timofte***

***Secretar general comună,
Gabriel Mancaș***