

### **Regulamentul - cadru**

privind procedura de închiriere a bunurilor imobile (terenuri și construcții) proprietate publică sau privată a comunei Oituz aflate în administrarea Consiliului Local Oituz

#### **Capitolul I**

##### **DISPOZIȚII GENERALE**

**Art.1:** Prezentul regulament are ca obiect reglementarea și organizarea regimului de închiriere prin licitație publică pentru bunurile imobile proprietate publică sau privată a comunei Oituz.

**Art.2:** Închirierea se face în baza unui contract prin care o persoană, numită *locator* (titularul dreptului de proprietate) transmite pentru o perioadă determinată, unei alte persoane, numită *locatar*, dreptul și obligația de folosință (exploatare) a unui bun în schimbul unei *chirii*.

Sumele obținute prin închirierea bunurilor imobile proprietate publică sau privată a județului se vor face venit la bugetul comunei Oituz.

Modul de calcul și modul de plată a chiriei se stabilesc prin caietele de sarcini care se aprobă prin hotărâre de către consiliul local.

**Art.3:** Calitatea de *chiriaș* denumit în continuare *locatar* o poate avea orice persoană fizică sau juridică, română sau străină în conformitate cu dispozițiile prezentului regulament, în condițiile legii.

#### **Capitolul II**

##### **INIȚIEREA ÎNCHIRIERII**

**Art.4:** Inițiativa închirierii o poate avea Consiliul Local Oituz sau orice persoană interesată.

**Art.5:** Inițierea închirierii are la bază un **studiu de oportunitate**, efectuat în prealabil de către compartimentul de specialitate al primarului, care va cuprinde în principal următoarele elemente:

- a) date privind persoana juridică căreia îi aparține bunul ce se va închiria: denumirea, sediul, obiectul de activitate;
- b) actul juridic în baza căruia este deținut bunul;
- c) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică închirierea;
- d) date privind bunul care se închiriază: descrierea acestuia, adresa, vecinătăți, specificații tehnice, relevee, planuri de situație, ansamblul în care funcționează bunul și condiții ce se cer pentru a nu prejudicia ansamblul, sarcini de care este grevat bunul ce urmează a fi închiriat;
- e) activitățile pentru care bunul poate fi închiriat;
- f) nivelul minim al chiriei de la care va fi pornită licitația: conform "fișei de calcul a taxei minime anuale de închiriere";
- g) modalitatea de acordare a închirierii avută în vedere (precizarea tipului de licitație ales pentru închiriere);
- h) durata, minimă și maximă estimată a închirierii în termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere: minim - 1 an, maxim - 10 ani, cu posibilități de prelungire prin act adițional.

Odată cu studiul de oportunitate se va întocmi și un caiet de sarcini al închirierii.

**Art.6:** Închirierea bunurilor proprietate privată a comunei se aprobă prin hotărâre a consiliului local, pe baza studiului de oportunitate și a caietului de sarcini a închirierii.

**Art.7:** La primirea propunerii de închiriere, compartimentul de specialitate va proceda la întocmirea studiului de oportunitate, într-un termen de 30 de zile.

Propunerea de închiriere se va face în scris și va cuprinde datele de identificare a solicitantului, manifestarea fermă și serioasă a intenției de închiriere, obiectul închirierii și alte date considerate a fi necesare. În cazul în care locatarul și proprietarul convin ca studiul de oportunitate să fie redactat de o firmă de consultanță independentă, costul acestuia va fi suportat de către locatar, la încheierea contractului de închiriere.

**Art.8:** În scopul ținerii evidenței documentelor și informațiilor cu privire la desfășurarea procedurilor de închiriere și la derularea contractelor de închiriere, compartimentul de specialitate va întocmi și va păstra registrul "Contracte și oferte de închiriere" care va cuprinde:

- datele și informațiile referitoare la derularea procedurilor prealabile încheierii contractului de închiriere,
- informațiile referitoare la depunerile candidaturilor și a ofertelor,
- date și informații referitoare la derularea contractului de închiriere,
- datele și informațiile referitoare la obiectul închirierii, termenele de plată a chiriei, obligațiile de mediu și alte obligații specifice.

**Art.9:** Compartimentul de specialitate va asigura organizarea operațiunilor pregătitoare ale licitației și desfășurarea acesteia în conformitate cu prevederile prezentului regulament.

### **Capitolul III**

## **ORGANIZAREA SI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI**

### **Secțiunea I - Comisia pentru licitație**

**Art.10: Comisia pentru licitație** va fi numită prin dispoziția primarului comunei Oituz, pentru fiecare licitație în parte.

Aceasta se va ocupa de întocmirea documentelor licitației prevăzute la art. 12. lit. b. c. d. g din prezentul regulament, verificarea respectării procedurilor de înscriere la licitație și de asigurare a desfășurării licitației în conformitate cu prevederile prezentului regulament.

Caietul de sarcini și formularul de contract de închiriere se vor întocmi de către compartimentul de specialitate din cadrul aparatului propriu al primarului.

**Art.11:** Comisia de licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5. Președintele comisiei va desemna unul din membrii pentru îndeplinirea sarcinilor de secretar al comisiei.

Persoanele desemnate să facă parte din comisia de licitație vor da o declarație privind compatibilitatea, imparțialitatea și confidențialitatea lor în raport cu calitatea de membru al comisiei de licitație, conform prevederilor legale.

Comisia va lucra legal în prezenta majorității membrilor săi. Deciziile vor fi luate de comisia de licitație cu votul majorității membrilor săi în mod autonom și numai pe baza prevederilor prezentului regulament și ale legislației în vigoare.

### **Secțiunea a II-a - Documentele licitației**

**Art.12: Documentele licitației** sunt:

- a) hotărârea consiliului local pentru aprobarea scoaterii la licitație a bunului imobil în vederea închirierii;
- b) dispoziția privind constituirea comisiei pentru licitație;
- c) anunțul publicitar privind organizarea licitației;
- d) instrucțiunile pentru ofertanți;
- e) cererea-tip de înscriere la licitație;
- f) caietul de sarcini;

- g) formularul de contract de închiriere;
- h) procesul verbal al licitației.

Documentele licitației prevăzute la lit.a-f se pun la dispoziția ofertanților care au achitat taxa de participare, pentru a putea fi consultate, la sediul organizatorului licitației.

**Art.13:** Hotărârea consiliului local prin care aprobă scoaterea la licitație a bunului imobil în vederea închirierii, va cuprinde: datele de identificare ale bunului mobil, durata închirierii, prețul de pornire a licitației, cuantumul taxei și data de organizare a licitației.

Prețul de pornire a licitației este cel reieșit din fișa de calcul.

**Art.14:** Anunțul privind organizarea licitației se va face public cu cel puțin 15 zile înainte de data stabilită pentru desfășurarea licitației prin afișare la sediul Consiliului Local Oituz și pe pagina de internet a comunei Oituz.

Conținutul minim al anunțului va fi următorul:

- numele organizatorului licitației și adresa acestuia;
- obiectul licitației, locul de amplasare unde poate fi vizitat;
- data și ora limită de depunere a cererilor de înscriere însoțite de oferte, precum și locul unde se depun acestea;
- data ora și locul desfășurării licitației;
- locul de unde se pot obține documentele licitației și alte informații.

După caz, anunțul licitației poate fi completat cu:

- condițiile pe care trebuie să le îndeplinească licitatorul pentru a fi admis la licitație;
- cuantumul taxei și al garanției de participare la licitație și contul în care pot fi depuse acestea.

**Art. 15: Instrucțiunile pentru ofertanți cuprind:**

- borderoul documentelor licitației;
- informații generale privind obiectul licitației;
- prețul minim de pornire la licitație și durata închirierii;
- data și ora limită de depunere a cererilor de înscriere, precum și locul unde se depun acestea;
- data, ora și locul desfășurării licitației;
- documentele necesare pentru înscrierea la licitație;
- condițiile pe care trebuie să le îndeplinească licitatorul pentru a fi admis la licitație (condițiile de calificare, după caz: cazier fiscal, bilanț contabil, certificat fiscal, state de plată, certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, certificat de înmatriculare al societății comerciale – dovada înregistrării la ORC sau autorizația pentru persoane fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative, statut și act constitutiv, etc);
- cuantumul taxei și al garanției de participare la licitație și contul în care pot fi depuse acestea;
- regulamentul de desfășurare a licitației, criteriile de selecție (evaluare) și modelul de contract de închiriere;
- alte precizări considerate a fi utile pentru ofertanți.

**Garanția de participare la licitație** reprezintă 10% din prețul inițial de închiriere a bunului imobil, de la care se pornește la licitație, pentru primul an de închiriere.

**Taxa de participare** se va stabili astfel încât să se acopere cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii.

Garanția și taxa de participare sunt valabile pentru o singură licitație.

Ofertanților necâștigători li se va restitui, în baza unei cereri, garanția de participare la licitație. Taxa de participare se va percepe în momentul primirii instrucțiunilor de către ofertanți și nu se restituie.

Garanția de participare a ofertantului câștigător va fi reținută de proprietar până în momentul lichidării definitive a contractului încheiat.

Dacă este necesar din această sumă vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate proprietarului de către locatar, în baza contractului de închiriere.

**Art.16: Cererea-tip de înscriere la licitație va cuprinde următoarele elemente:**

- datele de identificare a ofertantului;
- datele de identificare ale bunului imobil pentru care se solicita înscrierea la licitație;
- precizări cu privire la acceptarea de către ofertant a prevederilor caietului de sarcini, instrucțiunilor pentru ofertanți și ale contractului de închiriere.
- durata solicitată de ofertant pentru închiriere

La depunerea ofertei, cererea de înscriere la licitație va fi însoțită de următoarele documente:

- buletinul sau cartea de identitate a persoanei participante (copie), pentru ofertanți persoane fizice;
- certificatul de înmatriculare al societăților comerciale sau autorizația pentru persoanele fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative (copie);
- împuternicirea dată participantului de către ofertant pentru a participa la licitație în numele său;
- dovezile de plată a taxei de participare(copie) și a garanției (original);
- certificatul doveditor din care sa rezulte ca ofertantul nu are datorii către bugetul de stat și/sau bugetele locale precum și către societățile comerciale de utilități publice.

**Art.17: Criteriile de calificare** a ofertanților constau în prezentarea documentelor precizate la art.16 și îndeplinirea condițiilor de calificare precizate în instrucțiunile pentru ofertanți.

**Art.18: Caietul de sarcini** va conține datele de identificare ale instituției care inițiază licitația, precizări cu privire la definirea obiectului supus închirierii, descrierea acestuia (adresa, vecinătăți, specificații tehnice etc), destinația bunului imobil care face obiectul închirierii, condițiile de exploatare ale bunului închiriat, interdicția subînchirierii sau cesionării bunului imobil și/sau a contractului de închiriere, durată minimă și maximă a închirierii, activitatea pentru care se închiriază, prețul minim de pornire și modul de actualizare și/sau de modificare a acestuia, cuantumul taxei și a garanției de participare, criteriul de selecție utilizat, perioada de valabilitate a ofertei, condiții ce trebuie îndeplinite de către adjudecatarul licitației, clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere, precum și alte precizări considerate a fi necesare.

**Art. 19:** Formularul-cadru de contract de închiriere se aprobă prin hotărâre a consiliului local și va cuprinde date cu privire la părțile contractante, obiectul contractului, durata contractului, prețul închirierii și modalități de plată, drepturile și obligațiile părților, răspunderea contractuală, încetarea contractului, modul de soluționare a litigiilor, precum și orice alte mențiuni necesare.

**Art.20:** Procesul verbal al licitației se întocmește în timpul ședinței de licitație de către secretarul comisiei pentru licitație și va cuprinde date cu privire la obiectul licitației, componența comisiei de licitație, datele de identificare ale ofertanților, modul de desfășurare a licitației.

Procesul verbal va fi semnat de comisia pentru licitație și de ofertanți prezenți la licitație și se înregistrează în registrul de corespondență imediat după închiderea licitației.

### **Secțiunea a III-a - Desfășurarea licitației**

**Art.21:** Organizatorul licitației poate folosi una din următoarele forme de licitație:

- licitație publică deschisă cu strigare;
- licitație publică deschisă cu oferta în plic.

**Art.22:** Comisia de licitație va analiza înainte de deschiderea ședinței cererile de înscriere la licitație împreună cu documentele însoțitoare. Vor fi calificați pentru participarea la licitație

numai ofertanții care îndeplinesc condițiile cerute în documentele licitației. Ofertanților necalificați li se va comunica în scris acest lucru.

Pentru desfășurarea licitației este necesar să se califice cel puțin doi ofertanți pentru fiecare bun imobil în parte, în caz contrar, licitația se amână cu 7 (șapte) zile, urmând a se repeta publicitatea licitației prin aplicarea aceleiași proceduri, prevăzute în art.14 din prezentul Regulament cadru. Despre aceasta situație se va face vorbire într-un proces verbal. Dacă nici la acest termen nu se califică cel puțin doi ofertanți, se va proceda astfel:

i) dacă se califică o singură ofertă, se va atribui contractul acestui ofertant dacă oferă cel puțin prețul de pornire;

ii) dacă nu se califică nici o ofertă, bunul va fi retras de la închiriere, urmând ca demararea unei noi proceduri de închiriere a bunului respectiv să se aprobe prin hotărâre a consiliului local.

**Art.23:** Licitația este condusă de președintele comisiei de licitație, numit în continuare "licitator", ofertanții calificați se numesc "licitanți". Licitatorul anunță deschiderea licitației, obiectul acesteia, face prezența licitanților înscriși și verifică dacă sunt îndeplinite condițiile legale pentru desfășurarea licitației.

**Art.24:** În cazul aplicării procedurii *licitației publice deschise cu strigare* licitatorul va anunța prețul inițial de plecare și va preciza care sunt salturile de supralicitare permise, respectiv, saltul minim de 10% din pretul de pornire. După începerea licitației, se primesc de la licitanți ofertele de preț care trebuie să respecte condițiile de salt precizate la deschiderea ședinței. Licitatorul va anunța, cu glas tare, de trei ori suma oferită cu intervale de 3-5 minute între strigări. Dacă la a treia strigare a ultimei sume oferite nu se oferă o sumă mai mare licitatorul va anunța adjudecarea închirierii în favoarea licitantului care a oferit ultima sumă. O data ce unul din licitanți a oferit o sumă nici un alt licitant nu va putea oferi aceeași sumă ci doar o sumă mai mare cu respectarea pasului minim. Dacă după deschiderea licitației nici un licitant nu oferă o sumă egală sau superioară prețului de pornire cu respectarea pasului (minim de 10%), se va încheia un proces-verbal în care se va face mențiune despre aceasta. Procedura de licitație se va relua în termen de 7 zile de la data primei licitații. Dacă nici de aceasta dată nu se oferă cel puțin prețul de pornire, bunul va fi retras de la închiriere. Declanșarea unei noi proceduri de închiriere a bunului respectiv va fi aprobată prin hotărâre de către consiliul local.

După adjudecarea închirierii bunului de către unul din licitanți, adjudecatarul va fi anunțat de către licitator iar ședința de licitație va fi declarată închisă. Se va încheia un proces-verbal care va fi semnat de către comisia de adjudecare și de licitanții prezenți.

**Art.25:** În cazul aplicării procedurii *licitației publice deschise cu ofertă în plic*, ofertanții își vor transmite ofertele în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor fi înregistrate în registrul de corespondență. Pe plicul exterior se va indica licitația publică deschisă pentru care este depusă oferta. El va conține cererea de înscriere la licitație, însoțită de documentele arătate la art. 16 alin.(2) și documentele de calificare precizate în instrucțiunile pentru ofertanți. Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia. În acest plic se va afla oferta financiară propriu-zisă. Plicurile se vor deschide în ședința publică, ofertanților prezenți neputându-le fi interzis accesul la aceasta procedura. După deschiderea plicurilor exterioare vor fi eliminate ofertele care nu îndeplinesc condițiile de calificare (prevăzute la art. 17 din prezentul regulament). Ofertanților care nu îndeplinesc condițiile de calificare li se va înapoia cel de-al doilea plic nedeschis. Pentru continuarea procedurii trebuie să se califice cel puțin două oferte. În caz contrar, se va încheia un proces-verbal ce se va semna de comisia de licitație și de ofertanții prezenți urmând ca procedura de licitație să se repete peste 7 zile. Aceeași procedura se va urma și în cazul în care sunt depuse mai puțin de două oferte. Dacă nici la termenul următor nu se califică nici o ofertă, bunul va fi retras de la închiriere. Dacă se califică o singură ofertă, se va continua procedura.

**Art.26:** Dacă sunt calificate cel puțin două oferte, se va trece la deschiderea plicurilor interioare. Va fi selectată oferta considerată cea mai bună din punct de vedere al satisfacerii criteriilor de selecție enunțate în instrucțiunile pentru ofertanți. Se va încheia un proces-verbal

semnat de comisie. În caz de egalitate, licitația se va repeta în termen de 7 zile. Anunțul publicitar privind repetarea licitației se va afișa la sediul consiliului local. Acestea vor fi consemnate într-un proces-verbal care va fi semnat de comisia de licitație. Dacă și la aceasta ședință se menține egalitatea, se va aplica procedura licitației cu strigare, în termen de 7 zile. Anunțul se va publica prin afișare la sediul consiliului local în termen de 3 zile calendaristice.

**Art.27:** În toate cazurile, atunci când termenul de 7 zile pentru repetarea procedurii de licitație cade într-o zi nelucrătoare, se prorogă în următoarea zi lucrătoare. Anunțul privind repetarea procedurii va îndeplini condițiile prevăzute de art. 14 din prezentul regulament.

**Art.28:** Procesele-verbale împreună cu documentele licitației se vor păstra în arhiva Consiliului local.

### **Capitolul III DISPOZIȚII FINALE**

**Art.29:** Dispozițiile prezentului regulament se completează cu dispozițiile legale aplicabile în materie. Prețurile minime de închiriere a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al comunei, aflate în administrarea consiliului local, se vor stabili conform fișei de calcul anexa la regulament, pentru fiecare bun în parte sau categorie de bunuri și se va aproba prin hotărâre de consiliu local.

Reactualizarea prețurilor de închiriere pentru contractele încheiate până la aprobarea prezentului regulament, precum și pentru cele care urmează a fi încheiate se va face prin hotărâre de consiliu local, până la sfârșitul anului, pentru anul următor. Propunerile de adoptare a hotărârii privind reactualizarea la prețurile chiriilor se vor face de către compartimentul de specialitate din cadrul Serviciului buget finanțe.

În situația în care nu se adopta o astfel de hotărâre, prețurile de închiriere rămân cele stabilite anterior.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
CONS. LUPICĂ VASILE**



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETARUL COMUNEI  
MICU ALEXANDRU-MIRCEA**



## Contract-cadru de închiriere

### Capitolul I - Părțile contractului

**Art.1:** Prezentul contract se încheie între:

a) Consiliul Local Oituz cu sediul în ..... nr..... cont nr. .... deschis la Trezoreria Onești, reprezentat prin primar ..... în calitate de locatar.

și

b)..... cu domiciliul (sediul) în .....cont nr. .... deschis la.....legitimat cu ..... B.I./C.I. seria..... eliberat de.....la data de..... înmatriculat la Registrul Comerțului cu nr.....reprezentant al prin ..... în calitate de locatar.

### Capitolul II - Obiectul contractului

**Art.2:** Contractul are ca obiect închirierea ..... situat în ..... cu suprafața de .....m.p. și a terenului aferent, în suprafața de..... mp. Imobilul este în stare de întreținere bună/satisfăcătoare și nu necesită/necesită reparații.

### Capitolul III - Chiria și durata contractului

**Art.3:** Contractul se încheie pe o perioadă de.....ani. Contractul ia sfârșit de drept prin ajungerea la termen, dacă nici una din părți nu își manifestă intenția de al reînnoi.

Prețul închirierii care va fi plătit de locatar este în sumă de ..... lei/mp/lună, respectiv echivalentul a .....EURO/mp/lună.

Plata chiriei se face lunar cel mai târziu până la expirarea lunii pentru care se face plata.

Plata chiriei se face în numerar sau prin ordin de plată, în contul locatorului nr.....deschis la Trezoreria Onești

### Capitolul IV - Drepturile și obligațiile părților

**Art.4:** Locatarul are următoarele drepturi:

a) să folosească imobilul închiriat;

b) să refuze plata chiriei dacă este împiedicat prin fapta locatorului sau a unui prepus al acestuia să folosească imobilul închiriat.

**Art.5:** Locatorul are următoarele drepturi:

a) să încaseze chiria prevăzută în contract;

b) să verifice modul în care locatarul folosește bunul.

**Art.6:** Obligațiile locatorului sunt:

a) să achite chiria în quantumul și la termenele stabilite prin contract;

b) să efectueze lucrările de reparații ce cad, conform legii, în sarcina sa;

c) să nu schimbe destinația imobilului fără acordul scris al locatorului;

- d) să nu subînchirieze imobilul;
- e) să elibereze imobilul pe data încetării contractului;
- f) să achite cheltuielile de întreținere și orice alte cheltuieli care privesc folosința imobilului (taxe și impozite);
- g) să înștiințeze pe proprietar despre orice atingere adusă dreptului său de proprietate.
- h) să obțină aprobarea proprietarului de a efectua orice lucrări de construcție și de îmbunătățire a imobilului;
- i) să respecte dispozițiile legale privind prevenirea și stingerea incendiilor, normele sanitare și de protecție a mediului.
- j) să participe cu fonduri pentru repararea spațiului utilizat, la solicitarea administratorului de drept legal, atunci când se constată degradări datorate în mod exclusiv locatarului.

**Art.7:** Obligațiile proprietarului sunt:

- a) să pună bunul la dispoziția locatarului;
- b) să efectueze lucrările de reparații ce cad în sarcina sa, conform legii.

### **Capitolul V - Răspunderea contractuală**

**Art.8:** Neîndeplinirea de către una din părți a obligațiilor contractuale îndreptățește pe cealaltă să solicite obligarea părții în culpă la plata de daune. În cazul neîndepliniri timp de 30 de zile a obligațiilor asumate contractul se va rezilia de plin drept, fără punere în întârziere.

Neplata chiriei în cuantumul și la termenul prevăzut precum și ocuparea imobilului peste termenul prevăzut în contract atrage penalități de 0,5% din prețul contractului pentru fiecare zi, fără a fi necesară punerea în întârziere a debitorului.

Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru aducerea la îndeplinire a obligațiilor asumate de către părți inclusiv pentru evacuarea locatarului.

Sumele datorate de locatar proprietarului, în condițiile prezentului contract, pot fi recuperate și din garanția de participare.

Locatarul aflat în imposibilitate de a-și îndeplini obligațiile este exonerat de răspundere dacă probează că aceasta se datorează unui caz de forță majoră așa cum este definită în codul civil, faptei locatarului sau a unui prepus de al său. Locatarul va notifica în termen de 15 zile locatarul asupra apariției cazului de forță majoră sau asupra faptei prepusului locatarului ce-i aduce atingere drepturilor sale ce decurg din prezentul contract.

Locatarul este exonerat de răspundere dacă probează existența unui caz de forță majoră.

### **Capitolul VI - Încetarea contractului**

**Art.9:** Contractul de închiriere poate înceta:

- prin expirarea termenului pentru care a fost încheiat, prin denunțarea unilaterală de către una din părți;
- prin acordul părților;
- ca urmare a pieririi bunului care face obiectul închirierii.

Denunțarea unilaterală a contractului se poate face numai cu respectarea unui preaviz de 15 zile. În cazul rezilierii contractului înainte de termenul minim de închiriere, prevăzut în caietul de sarcini, din cauza locatarului, acesta va plăti locatarului contravaloarea chiriei pentru durata minimă de închiriere.

### **Capitolul VII - Cesiunea contractului**

**Art.10:** Cesiunea contractului nu se poate face decât cu acordul scris al administratorului locator.

### **Capitolul VIII – Litigii**



**Art.11:** Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de închiriere sunt de competența instanțelor judecătorești de drept comun.

### Capitolul IX – Notificări

**Art.12:** În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

**Art.13:** În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată pe confirmare de oficiu poștal primitor.

**Art.14:** Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una din părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia din modalitățile prevăzute la articolele precedente.

### Capitolul X - Alte dispoziții

**Art.15:** Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

**Art.16:** La încetarea contractului, imobilul va fi preluat de către locatar cu toate îmbunătățirile aduse de către locatar, indiferent de natura lor, fără a se crea vreo obligație în sarcina locatorului.

**Art.17:** Pentru motive de utilitate publică, locatorul va putea denunța unilateral contractul, cu respectarea unui preaviz de 15 zile și cu restituirea proporțională a chiriei.

Locatarul poate denunța unilateral contractul, notificând acest lucru locatorului, fără a respecta termenul de preaviz însă el nu va putea solicita, în acest caz restituirea proporțională a chiriei.

**Art.18:** În cazul în care locatarul a încălcat, cu vinovăție obligațiile asumate prin prezentul contract nu va mai putea încheia, pentru o perioadă de 5 ani un alt contract de închiriere a unor bunuri din domeniul public al comunei Oituz.

**Art.19:** Predarea-preluarea imobilului se va face în baza unui proces - verbal încheiat între părți.

**Art.20:** Dispozițiile prezentului contract se completează cu cele ale Codului civil și ale Legii locuinței nr.114/1996 republicată, modificată și completată.

**Art.21:** Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de 4(patru) exemplare din care 3(trei) pentru locator și 1(unul) pentru locatar, astăzi \_\_\_\_\_.

LOCATOR.

.....

LOCATAR

.....

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ  
CONS. LUPĂCĂ VASILE

COPIE CONFORM CU ORIGINALUL



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETARUL COMUNEI  
MICU ALEXANDRU-MIRCEA

**F I S A**  
**DE CALCUL A TAXEI MINIME ANUALE DE INCHIRIERE**

1.  $Tia = S \times V \times I \times Ki$  (lei/an), unde:  
Tia = taxa de inchiriere minima anuala  
S = suprafata lotului concesionat (m.p.)  
V = pret unitar/m.p. cu valoare variabila = 0,25 lei /m.p.  
I = Indicele de indexare - se aplica la inceputul fiecarui nou an fiscal al inchirierii.  
Ki (i = de la 1 la 8) – coeficienti de corectie functie de:  
(K1) RANGUL LOCALITATII: Oituz – 1,10  
Marginea, Călcâi, Ferestrău-Oituz, Hîrja, Poiana Sărată – 1,05  
(K2) = K2.1 x K2.2 x K2.3  
(K2.1) ZONA DE AMPLASARE A CLĂDIRII IN CADRUL LOCALITATII :  
zona A= 1,10  
zona B= 1,05  
zona C= 1,00  
zona D= 0,95  
Pentru inchiriere numai de teren se aplica coeficientul 1,0  
(K 2.2) ZONA DE AMPLASARE A TERENULUI ÎN CADRUL LOCALITĂȚII:  
zona A= 1,10  
zona B= 1,05  
zona C= 1,00  
zona D= 0,95  
Pentru inchiriere numai de cladiri se aplica coeficientul 1,0  
(K2.3) TIPUL ZONEI  
-intravilan = 1,2  
-extravilan = 1,0  
(K3) CAI DE ACCES:  
- drumuri publice: - modernizate (asfaltate) = 1,2  
- nmodernizate = 1,0  
(K4) ENERGIE ELECTRICA: - bransament = 1,2  
- extindere(functie de distanta) 0,5 – 1,0  
(K5) APA SI CANAL : - bransament = 1,2  
- extindere 0,8 – 0,9  
- lipsa retea in localitate = 1,0  
(K6) – GAZE NATURALE : - bransament = 1,2  
- extindere 0,8  
- lipsa retea = 1,0  
(K7) FACILITATI PLANIMETRICE : teren plat = 1,2  
teren cu panta max. 3/100 = 0,9  
teren cu panta peste 3/100 - 0,6 – 0,8  
Pentru inchiriere numai de cladiri se aplica coeficientul 1,0  
(K8) – DURATA INCHIRIERII :  
<= 1 an = 1,0  
1 – 3 ani = 1,1  
3 – 5 ani = 1,2  
5 – 10 ani = 1,4

**NOTA :**

Inchirierea terenurilor si cladirilor se face prin licitatie publica, valoarea definitiva a taxei de inchiriere anuala se va stabili dupa desfasurarea licitatiei (valoarea din oferta validata drept castigatoare) si se va stipula in contractul de inchiriere.

Chiria se indexeaza la inceputul fiecarui an fiscal, conform indicelui de indexare stabilit prin hotarare a Consiliului Local Oituz.

**PRESEDINTE DE SEDINTĂ  
CONS. LUPICĂ VASILE**



*[Handwritten signature]*

**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETARUL COMUNEI  
MICU ALEXANDRU-MIRCEA**

*[Handwritten signature]*

COPIE CONFORM CU ORIGINALUL



*[Handwritten signature]*