Aneza 1 la HCl nr. ...71.../29.09.2017

CONTRACT DE INCHIRIERE

NR. .....

CAP. I
Părţile contractului

ART. 1

Comuna Stanesti - cu sediu in comuna Stanesti, judetul Giurgiu, telefon/fax 235107, cod fiscal 5123772, cont trezorerie RO56TREZ3215004XXX000103, reprezentata prin domnul Mitrea Danut Petrisor avand functia de Primar in calitate de **PROPRIETAR** , pe de o parte

SI

..... cu sediul/domicilul în ....., strada ..... nr. ....., judetul ....., cod fiscal ....., reprezentata de ..... in calitate de ....., denumit în continuare **CHIRIAS**, pe de alta parte a intervenit prezentul contract de inchiriere.

CAP. II
Obiectul contractului

ART. 2

(1) Obiectul contractului de inchiriere îl constituie terenul în suprafata ....., situat pe raza comunei Gogosari, in tarlaua tarlaua 157 suprafata de 37 ha , in tarlaua 158 suprafata de 51 ha si in tarlaua 161, suprafata de 5 ha.

(2) Categoria de folosinta a terenului care face obiectul contractului de inchiriere este aceea de teren arabil, apartinand domeniului privat al comunei Stanesti .

(3) Pe data încheierii prezentului contract, Proprietarul a predat, iar Chiriasul recunoaşte ca a primit suprafata totala de 93 ha teren.

CAP. III
Scopul inchirierii

ART. 4

Terenul inchiriat va fi folosit de către Chirias în scopul exploatarii agricole .

CAP. IV
Durata contractului

ART. 5

Prezentul contract de inchiriere se încheie pentru o durata de 5 ani, începând de la data de .....2017 şi pana la data de ……2022

CAP. V
Nivelul chiriei , modalităţi şi termene de plata

ART. 6

(1) Nivelul chiriei este de ..... lei/ha/an care se va plati cu ordin de plata in contul RO56. TREZ.3215.004x.xx00.0103, sau numerar la caseria Primariei comunei Stanesti.

(2) Plata chiriei se face in avans pana la data de 31 martie pentru fiecare an pentru care este incheiat contractul.

(3) Pentru anul 2017 chiria aferenta perioadei ramase se calculeaza si se va achita in termen de maxim 30 de zile de la data incheierii contractului.

(4) Chiriasul va plati si taxa pe teren (impozitul) datorata catre bugetul local in conformitate cu prevederile art 256 alin 3 din Codului Fiscal la termenele prevazute de acest act normativ.

(5) Neplata chiriei si a taxei pe teren in termenele stabilite, atrage penalitati in cuantum de 0,02% / zi din suma datorata. Depasirea cu mai mult de 60 de zile a termenelor de plata mentionate in prezentul contract duce la rezilierea contractului.

CAP. VI
Drepturile şi obligaţiile părţilor

ART. 7

Drepturile şi obligaţiile Proprietarului sunt următoarele:

a) sa predea terenul agricol, Chiriasului la termen şi în condiţiile stabilite de prezentul contract;

b) sa îl garanteze pe Chirias de evicţiune totală sau parţială, precum şi de viciile ascunse ale terenului pe care îl inchirieaza;

c) sa nu ia nici un fel de măsuri în legatura cu exploatarea terenului inchiriat, de natura sa-l tulbure pe Chirias ;

d) sa controleze oricând modul în care Chiriasul exploatează terenul inchiriat care trebuie sa fie in conformitate cu prevederile prezentului contract.

e) în caz de tulburări ale terţilor în exploatarea normală a terenului, sa acţioneze împreună cu Chiriasul, potrivit legii, pentru încetarea actelor de tulburare;

f) sa primească, la încetarea contractului, terenul care a făcut obiectul acestuia.

ART. 8

Drepturile şi obligaţiile Chiriasului sunt următoarele:

a) sa primească terenul inchiriat la termen şi în condiţiile stabilite de prezentul contract;

b) sa întrebuinţeze terenul pe care l-a inchiriat ca un bun proprietar, în condiţiile stabilite prin contract;

c) sa menţină potenţialul de producţie şi sa nu degradeze terenul inchiriat;

d) sa nu schimbe categoria de folosinta a terenului inchiriat si sa il exploateze numai in conditiile stabilite prin prezentul contract;

e) sa plătească chiria la termenele şi în condiţiile prevăzute la capitolul V din prezentul contract;

f) sa ceara acordul Proprietarului pentru efectuarea eventualelor investiţii pe teren;

g) sa comunice Proprietarului şi sa solicite acestuia sa intervină în cazurile în care este tulburat de terţi în exploatarea terenului inchiriat;

h) la încetarea contractului, are obligaţia de a restitui terenul inchiriat în starea în care l-a primit de la Proprietar ;

j) sa plătească taxa pe teren (impozitul) datorat catre bugetul local in conformitate cu prevederile art 256 alin 3 din Codului Fiscal.

CAP. VII
Răspunderea

ART. 9

În caz de neexecutare culpabilă a obligaţiilor de către una dintre părţi, contractul se considera reziliat de drept fără intervenţia instanţei.

CAP. VIII
Forta majora

ART. 10
(1) - Forta majora este constatata de o autoritate competenta.
(2) - Forta majora exonereaza partile contractante de indeplinirea obligatiilor asumate prin prezentul contract, pe toata perioada in care aceasta actioneaza.
(3) - Indeplinirea contractului va fi suspendata in perioada de actiune a fortei majore, dar fara a prejudicia drepturile ce li se cuveneau partilor pana la aparitia acesteia.
(4) - Partea contractanta care invoca forta majora are obligatia de a notifica celeilalte parti, imediat si in mod complet, producerea acesteia si sa ia orice masuri care ii stau la dispozitie in vederea limitarii consecintelor.

CAP.IX
Încetarea contractului

ART. 11
(1) Contractul încetează de drept la expirarea termenului pentru care a fost inchiriat terenul .
(2) În cazul depasirii termenelor de plata a chiriei cu mai mult de 60 de zile, contractul se rezilieaza de drept, iar pe langa chiria restanta, taxa pe teren si penalitatile de intarziere, Chiriasul va plati si daune interese.
(3) In cazul imposibilitatii chiriasului de a-l exploata, prin renuntarea sa, dar fara nici un fel de despagubiri din partea Consiliului Local.

CAP. X
Alte clauze

ART. 12
Eventualele neintelegeri se vor rezolva pe cale amiabila, în caz contrar fiind supuse soluţionării instanţelor de judecata.
Încheiat astăzi, ... în 2 (doua) exemplare, dintre care unul la Proprietar si unul la Chiriaş .

PROPRIETAR **CHIRIAS**

COMUNA STANESTI _____

PRIMAR

Mitrea Danut Petrisor _____

PRESEDINTE DE SEDINTA

Ciobanu Ionel

Contrasemneaza

Secretar

Costel Baiceanu

Anexa 2 la HCL nr. ...41.../29.09.2017

CAIET DE SARCINI
pentru inchirierea suprafetei de 93 ha
teren arabil aflat dispozitia Consiliului Local

1.OBIECTUL INCHIRIERII

Suprafata in cauza este terenul arabil, apartinand domeniului privat al comunei Stanesti, judetul Giurgiu.

2. DESCRIEREA TERENULUI

Terenul ce face obiectul inchirierii se afla in situat pe raza comunei Gogosari in tarlaua tarlaua 157 suprafata de 37 ha , in tarlaua 158 suprafata de 51 ha si in tarlaua 161, suprafata de 5 ha.

3. DESTINATIA TERENULUI

Terenul se inchirieaza in scopul exploatarii agricole.

De asemenea chiriasul are obligatia sa lucreze terenul ca un bun propietar si sa plateasca impozitul prevazut de Codul fiscal.

Durata contractului de inchiriere va fi cea stabilita prin hotararea consiliului local .

4. MOTIVATIA INCHIRIERII

Terenul ce va fi inchiriat inseamna din punct de vedere economic, venituri la bugetul local .

5. PREVEDERILE LEGALE

Conform cu art.123 alin.1 din Legea 215/2001 „ Consiliile locale şi consiliile judeţene hotărăsc ca bunurile ce aparţin domeniului public sau privat, de interes local sau judeţean, după caz, sa fie date în administrarea regiilor autonome şi instituţiilor publice, sa fie concesionate ori sa fie închiriate.

6. PRETUL

Pretul de pornire al licitatiei este de 679 lei/ha/an, conform studiului de oportunitate intocmit de catre un expert si aprobat de consiliul local .

Garantia de participare este la licitatie este de 10% din taxa de închiriere pentru un an calculata la pretul de pornire al licitatiei care va fi achitata la casieria Primariei. Garantia va fi restituita celor care nu au castigat licitatia.

7. OBLIGATIILE PARTILOR

Consiliul Local al comunei Stanesti are urmatoarele obligatii:

- sa predea terenul in cauza pe baza de proces verbal;
- sa nu tulbure chiriasul in exercitarea drepturilor ce ii revin in urma incheierii contractului de inchiriere;
- sa vegheze ca terenul sa fie lucrat conform destinatiei sale si in conformitate cu prevederile contractului de inchiriere.

Chiriasul are urmatoarele obligatii:

- poarta intreaga responsabilitate asupra lucrarilor agricole ce se vor desfasura pe terenul inchiriat.
- poarta intreaga responsabilitate in ceea ce priveste respectarea legislatiei in domeniul protectiei mediului;
- va achita toate sumele ce se impun catre Consiliul Local Stanesti conform contractului ce va fi incheiat;
- chiriasul nu are dreptul sa subinchirieze aceasta suprafata;

8. INCETAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE poate avea loc:

- la expirarea termenului pentru care a fost incheiat contractul ;
- in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre chirias (rezilierea se va face cu plata de despagubiri catre proprietar)

- in cazul imposibilitatii chiriasului de a-l exploata, prin renuntarea sa, dar fara nici un fel de despagubiri din partea Consiliului Local.

- orice alte conditii inscrise in contractul de inchiriere.

9 DEPUNEREA OFERTELOR

Participantii la licitatie vor depune documentele in plic sigilat pe care se va indica licitatia publica pentru care se va depune documentatia

Plicul va cuprinde urmatoarele documente obligatorii:

a) actele de identitate pentru persoanele fizice;

b) Actul constitutiv sau Statutul societatii, certificatul de inregistrare la registrul comertului din care sa reiasa ca domeniul de activitate al societatii este cel agricol, certificat constatator ONRC si certificat de inregistrare fiscala pentru persoanele juridice ;

c) dovada achitării garanţiei de participare la licitaţie;

d) dovada achitării tuturor taxelor şi impozitelor către bugetul local (certificat fiscal) ;

e) in cazul in care la licitatie nu participa administratorul societatii este necesara o imputernicire pentru reprentantul acesteia ;

Ofertantul nu trebuie sa figureze cu nici un fel de datorii la bugetul local, in caz contrar oferta va fi respinsa.

10 .ORGANIZAREA LICITATIEI PUBLICE

Licitatia publica cu strigare va avea loc la o data care va fi stabilita prin dispozitie a primarului, la sediul Primariei din comuna Stanesti, satul Stanesti judetul Giurgiu .

Sedinta de deschidere a plicurilor este publica .

Licitaţia publică se poate ţine dacă pentru amplasamentul respectiv s-au înscris si au licitat cel puţin doi solicitanţi. În caz contrar licitaţia se amână pentru o dată ulterioară ce se va anunţa în aceleaşi condiţii de publicitate. Dacă şi la această dată se prezintă un singur solicitant şi îndeplineşte condiţiile de participare la licitaţie, acceptând preţul de pornire stabilit de Consiliul Local al comunei Stanesti, acesta poate fi declarat câştigător.

Preşedintele comisiei de licitaţie anunţă modul de desfăşurare a acesteia, preţul de pornire, cu precizarea salturilor de supralicitare permise, respectiv salt de 10 % din ultima strigare cu rotunjirea sumei in plus. Licitatorul este obligat să anunţe tare şi clar suma oferită de licitant. Dacă la a treia strigare a ultimei oferte nu se strigă o sumă mai mare, licitatorul anunţă adjudecarea terenului închiriat licitantului care a oferit ultima sumă. Între strigări se lasă un timp pentru gândire de maxim 1 minut.

Comisia de licitaţie întocmeşte procesul verbal în două exemplare, care va cuprinde:

a). date de identificare a terenului licitat;

b). persoanele înscrise la licitaţie;

c). numele membrilor comisiei de licitaţie;

d). nominalizarea licitantului câştigător;

e). preţul oferit de câştigător.

Procesul verbal privind adjudecarea va fi semnat în mod obligatoriu de membrii comisiei de licitaţie şi de adjudecatar.

11. INCHEIEREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Contractul de inchiriere se va incheia in forma scrisa, sub sanctiunea nulitatii absolute, in termen de maxim 20 de zile de la data organizarii licitatiei.

PRESEDINTE DE SEDINTA
Ciobanu Ionel

Contrasemneaza
Secretar
Costel Baiceanu

Anexa 3 la HCL nr.41...../29.09.2017

REGULAMENT

privind organizarea licitaţiei publice cu strigare pentru închirierea terenului arabil in suprafata de 93 ha, apartinand domeniului privat al comunei Stanesti

Cap. I . DISPOZIŢII GENERALE

Art. 1. Închirierea terenului arabil in suprafata de 93 ha, aparţinând domeniului privat al comunei Stanesti se va face în conformitate cu prevederilor art. 10, art. 21 alin. 1, art. 36, alin. 5, lit. „b" şi ale art. 123 din Legea nr. 215/2001R – legea administraţiei publice locale republicată.

Art. 2. Procedura ce va fi folosită de organizatorul licitaţiei este de licitaţie publică, deschisă, cu strigare, desfăşurată conform capitolului IV din prezentul regulament.

Cap. II. ORGANIZAREA LICITAŢIEI

Art. 3. Primaria comunei Stanesti va putea organiza şi ţine licitaţia pentru închirierea terenului arabil in suprafata de 93 ha, numai conform prevederilor capitolului IV din prezentul regulament. Pentru desfăşurarea corespunzătoare a activităţii de licitaţie se numeşte prin Hotărâre a consiliului local o comisie de licitaţie. Persoanele înscrise în vederea licitaţiei sunt admise la licitaţie dacă îndeplinesc condiţiile de participare mentionate in caietul de sarcini. Participarea la licitaţie echivalează cu acceptarea caietului de sarcini, regulamentului de licitaţie şi documentaţiei aferente.

Art. 4. În vederea participării la licitaţie, solicitantul va fi admis dacă depune la organizator :

a. dovada achitării tuturor taxelor datorate către Bugetul Local (certificate de atestare fiscala).

b. garanţia de participare la licitaţie care va fi de 6314 lei ce reprezinta 10% din taxa de închiriere pentru un an. Garanţia nu se restituie adjudecatarului, aceasta fiind vărsată în contul taxei de închiriere datorate pentru ocuparea terenului. Garanţia se restituie integral în cazul participanţilor necâştigători.

c. Documentele prevăzute la art. 8.

Garantia de participare se achită la casieria Primăriei.

Art. 5. Orice nerespectare din partea solicitantului a prevederilor caietului de sarcini, prezentului regulament şi documentaţiei anexate, conduc la anularea contractului de închiriere în condiţiile legii şi anularea dreptului de a se înscrie la orice altă licitaţie, având ca obiect terenuri agricole, organizată de Primăria comunei Stanesti pentru o perioada de 5 ani .

Art. 6. Nu vor fi înscrise la licitaţie persoanele fizice sau juridice care nu şi-au achitat taxele datorate către bugetul local.

Cap. III. DOCUMENTELE LICITAŢIEI

Art. 7. În vederea organizării licitaţiei pentru închirierea terenului in suprafata de 93 ha, organizatorul licitaţiei este obligat să elaboreze şi să pună la dispoziţia solicitanţilor, documentele licitaţiei.

Documentele licitaţiei sunt:

- anunţul licitaţiei care va fi afisat la avizierul institutiei precum si pe pagina de internet a comunei, www.primaria-stanesti.ro, sectiunea ,,Anunturi si evenimente – Licitatii publice", cu cel putin 15 zile inaintea datei de desfasurare a licitatiei.

- contractul cadru de inchiriere;

- caietul de sarcini;

- regulamentul de licitaţie;

Documentele licitaţiei se pun la dispoziţia solicitanţilor gratuit de către organizator. Orice modificare a conţinutului documentaţiilor se va comunica solicitanţilor care au solicitat documentele licitaţiei, cu cel puţin înainte cu o zi de data desfăşurării licitaţiei.

Art. 8. La înscriere fiecare solicitant va prezenta următoarele acte:

a) actele de identitate pentru persoanele fizice;

b) Actul constitutiv sau Statutul societatii, certificatul de inregistrare la registrul comertului din care sa reiasa ca domeniul de activitate al societatii este cel agricol, certificat constatator ONRC si certificat de inregistrare fiscala pentru persoanele juridice ;

c) dovada achitării garanţiei de participare la licitaţie;

d) dovada achitării tuturor taxelor şi impozitelor către bugetul local (certificat fiscal) ;

e) in cazul in care la licitatie nu participa administratorul societatii este necesara o imputernicire pentru reprezentantul acesteia ;

Cap. IV. DESFĂŞURAREA LICITAŢIEI

Art. 9. Licitaţia publică se poate ţine dacă s-au înscris si liciteaza cel puţin doi solicitanţi. În caz contrar licitaţia se amână pentru o dată ulterioară ce se va anunţa în aceleaşi condiţii de publicitate. Dacă şi la această dată se prezintă un singur solicitant şi îndeplineşte condiţiile de participare la licitaţie, acceptând preţul de pornire stabilit de Consiliul Local al comunei Stanesti, acesta poate fi declarat câştigător.

Art. 10. Preşedintele comisiei de licitaţie anunţă modul de desfăşurare a acesteia, preţul de pornire, cu precizarea salturilor de supralicitare permise, respectiv salt minim de 10 % din ultima strigare cu rotunjirea sumei in plus. Licitatorul este obligat să anunţe tare şi clar suma oferită de licitant. Dacă la a treia strigare a ultimei oferte nu se strigă o sumă mai mare, licitatorul anunţă adjudecarea terenului închiriat licitantului care a oferit ultima sumă. Între strigări se lasă un timp pentru gândire de maxim 1 minut.

Art. 11. Comisia de licitaţie întocmeşte procesul verbal în două exemplare, care va cuprinde:

a). date de identificare a terenului licitat;

b). persoanele înscrise la licitaţie;

c). numele membrilor comisiei de licitaţie;

d). nominalizarea licitantului câştigător;

e). preţul oferit de câştigător.

Procesul verbal privind adjudecarea va fi semnat în mod obligatoriu de membrii comisiei de licitaţie şi de adjudecatar.

Cap. V. ADJUDECAREA ŞI SEMNAREA CONTRACTULUI

Adjudecatarul este obligat să semneze contractul de închiriere în termen de maxim 20 zile calendaristice de la adjudecare.

Dacă adjudecatarul nu se prezintă în termenul stabilit pierde adjudecarea şi garanţia de participare la licitaţie.

In cazul în care, cu excepţia unor situaţii de forţă majoră, temeinic justificate, contractul de inchiriere nu este semnat în termenul stabilit, adjudecatarul pierde licitaţia, dreptul la restituirea

garanţiei pentru participare şi poate fi obligat la plata unor daune interese. De asemenea, acesta nu mai are dreptul de a participa la alte licitaţii privind vânzarea, închirierea, concesionarea bunurilor comunale pe termen de 5 ani.

Cap. VI. OBLIGAŢIILE ADJUDECATARULUI

Adjudecatarul se obligă să:

a) respecte obiectul, scopul şi hotărârile Consiliului Local Stanesti, indicate în caietul de sarcini, nerespectarea acestora conducând la rezilierea contractului, de drept şi fără somaţie.

b) se obligă să respecte toate prevederile art. 10, art. 21 alin. 1, art. 36, alin. 5, lit. „b" şi art. 123 din Legea nr. 215/2001R , a prezentului regulament şi caietului de sarcini;

c) să nu schimbe categoria de folosinţă a terenului închiriat;

d) să nu subînchirieze terenul adjudecat în urma licitaţiei;

Cap. VII. DISPOZIŢII FINALE

Art. 12. Împotriva licitaţiei, **până la momentul adjudecării**, orice persoană interesată poate face contestaţie privind modul în care au fost respectate dispoziţiile legale care reglementează procedura închirierii prin licitaţie publică. Contestaţia suspendă desfăşurarea licitaţiei până la soluţionarea sa.

Art. 13. În termen de maxim 5 zile calendaristice de la primirea contestaţiei concedentul este obligat să soluţioneze contestaţia şi să comunice răspunsul său contestatarului. Pentru soluţionarea contestaţiilor, concedentul va numi o comisie formată din 3 membri. Membrii comisiei de soluţionare a contestaţiilor sunt numiţi prin dispoziţia Primarului comunei Stanesti.

Art. 14. Comisia de soluţionare a contestaţiilor va analiza toate documentele întocmite de comisia de licitaţie şi va verifica respectarea dispoziţiilor legale aplicabile. La verificarea documentelor comisia de soluţionare va avea în vedere aspectele contestate cu privire la respectarea dispoziţiilor legale referitoare la :

a) modul de alcătuire a comisiei de licitaţie;

b) incompatibilitatea membrilor comisiei de licitaţie;

c) condiţiile de întrunire legală a comisiei de licitaţie;

d) respectarea procedurii privind organizarea şi desfăşurarea licitaţiei;

e) respectarea condiţiilor de înscriere şi participare la licitaţie;

f) modul de luare a deciziilor în cadrul comisiei de licitaţie;

g) modul de întocmire a procesului verbal de adjudecare;

Art. 15. În cazul în care contestaţia este întemeiată , preşedintele comisiei de licitaţie va decide anularea licitaţiei şi organizarea unei noi licitaţii, hotarare care va fi comunicata tuturor ofertanţilor.

Art.16. În cazul respingerii contestaţiei partea interesată se poate adresa instanţei judecătoreşti competentă.

Art. 17. Prezenta metodologie se completează de drept cu dispoziţiile legale in vigoare.

PRESEDINTE DE SEDINTA

Ciobanu Ionel

Contrasemneaza

Secretar

Costel Baiceanu