

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea metodologiei pentru închirierea bunurilor imobile care fac parte din**  
**domeniul privat al Comunei Mereni**

În conformitate cu prevederile art. 123 alin. (1) și (2) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată cu modificările și completările ulterioare; Capitolul V, Secțiunea 1 din Legea nr. 287/2009 cu modificările și completările ulterioare prin Codul civil;

În temeiul art. 36 alin. (2) lit. c) și alin. (5) lit. b) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** – Se aprobă metodologia privind închirierea bunurilor imobile care fac parte din domeniul privat al Comunei Mereni, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** – Se împuternicește Primarul Comunei Mereni cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

**Art. 3** – Prezenta hotărâre poate fi atacată de cei interesați în fața Secției de Contencios Administrativ și Fiscal a Tribunalului Constanța, în condițiile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004.

**Art. 4** – Secretarul Comunei va comunica prezenta hotărâre factorilor interesați și Instituției Prefectului – Județul Constanța în vederea exercitării controlului de legalitate.

**PRIMAR**

**SILVIU FLORENTIN GĂREA**



**AVIZAT DE LEGALITATE**  
**SECRETARUL COMUNEI MERENI**

**RALUCA CHITOIU**

**METODOLOGIE**

privind închirierea bunurilor imobile care fac parte din  
domeniul privat al Comunei Mereni

**CAP. I****Dispoziții generale**

Art.1 (1) Prezenta metodologie stabilește instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere a bunurilor imobile ce fac parte din domeniul privat al Comunei Mereni, precum și cadrul general privind regimul juridic al contractelor de închiriere.

(2) Contractul de închiriere are ca obiect bunurile proprietate privată a Comunei Mereni.

(3) Contractul de închiriere de bunuri proprietate privată, denumit în continuare contract, este acel contract încheiat în forma scrisă prin care o autoritate privată (Comuna Mereni, reprezentată de Primarul Comunei Mereni), denumită locatar, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite locatar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate privată în schimbul unei chirii.

Art.2 (1) Chiria obținută prin închiriere se face venit la bugetul Comunei Mereni.

(2) Chiria se va stabili în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu Comuna Mereni, iar valoarea acesteia este aprobată prin hotărârea Consiliului local al Comunei Mereni.

Art.3 Calitatea de locatar o are Comuna Mereni, prin Primar.

Art.4 Calitatea de locatar o poate avea orice persoana fizică sau persoana juridică, română ori străină.

Art.5 (1) Contractul de închiriere se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia locatorului, pentru o durată care nu va putea depăși 10 de ani, începând de la data semnării lui.

(2) Durata închirierii se stabilește prin Hotărâre a Consiliului Local Mereni .

(3) Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților exprimat printr-un act adițional.

Art.6 Subînchirierea este interzisă.

**CAP. II****Procedura administrativă de inițiere a închirierii****SECTIUNEA 1****Inițiativa închirierii**

Art.7 Închirierea bunurilor imobile proprietate privată a Comunei Mereni se realizează potrivit prezentei metodologii.

Art.8 Închirierea are loc la inițiativa locatorului sau ca urmare a unei propuneri însușite de acesta.

Art.9 (1) Inițiativa închirierii trebuie să aibă la bază, în principal, următoarele elemente:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- b) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere și justificarea alegerii procedurii;
- c) durata estimată a închirierii;
- d) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere.

Art.10 (1) Locatorul are obligația de a întocmi caietul de sarcini necesar desfășurării procedurii de închiriere.

(2) Închirierea se aprobă prin hotărâre a Consiliului local al Comunei Mereni.

(3) Odată cu aprobarea închirierii, Consiliul Local al Comunei Mereni aprobă și caietul de sarcini elaborat în prealabil.

(4) Principalele elemente ale caietului de sarcini se stabilesc prin prezenta metodologie.

Art.11 (1) Orice persoană interesată poate înainta o propunere de închiriere locatorului, care se înregistrează de către acesta la sediul Primăriei Comunei Mereni.

(2) În scopul tinerii evidenței documentelor și informațiilor cu privire la desfășurarea procedurilor de închiriere și la derularea contractelor de închiriere, locatorul întocmește și păstrează doua registre:

a) registrul "Oferte", care cuprinde date și informații referitoare la derularea procedurilor prealabile încheierii contractului de închiriere; se precizează cel puțin datele și informațiile referitoare la oferte, la procedura de atribuire aplicată;

b) registrul "Contracte", care cuprinde date și informații referitoare la executarea contractului; se precizează cel puțin datele și informațiile referitoare la obiectul, durata contractului, termenele de plată a chiriei.

(3) Registrele prevăzute la alin.(2) se întocmesc și se păstrează la sediul locatorului.

### SECȚIUNEA a II-a

#### Documentația de atribuire

Art.12 (1) Caietul de sarcini trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

1. informații generale privind obiectul închirierii;

1.1. descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;

1.2. destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii;

2. condiții generale ale închirierii;

2.1. regimul bunurilor utilizate de locatar în derularea închirierii (regimul bunurilor proprii);

2.2. obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare;

2.3. obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență;

2.4. interdicția subînchirierii bunului;

2.5. durata închirierii, care nu poate depăși 10 de ani;

2.6. chiria minimă stabilită în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu Comuna Mereni;

2.7. natura și cuantumul garanțiilor solicitate de locator;

2.8. condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul închirierii, cum sunt:

2.8.1. protejarea secretului de stat;

2.8.2. materiale cu regim special;

2.8.3. condiții de siguranța în exploatare;

2.8.4. condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz;

2.8.5. protecția mediului;

2.8.6. protecția muncii;

2.8.7. condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte;

3. condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;

4. clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere.

Art.13 (1) După elaborarea caietului de sarcini, locatorul întocmește documentația de atribuire.

(2) Documentația de atribuire se aprobă prin hotărâre a Consiliului local al Comunei Mereni.

(3) Documentația de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

1. informații generale privind locatorul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, adresa de e-mail a persoanei de contact etc.;

2. instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere;

3. caietul de sarcini;

4. instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;

5. informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare;

6. instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;

7. informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

(4) În cazul în care locatorul solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura și cuantumul lor.

### SECȚIUNEA a III-a

#### Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere

Art. 14 Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere se elaborează de

către locator și fac parte din documentația de atribuire.

Art.15 Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de locatare se elaborează atât pentru procedura licitației, cât și pentru procedura negocierii directe, precum și în cazul atribuirii directe.

#### SECȚIUNEA a IV-a

##### Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Art.16 (1) Ofertele se redactează în limba română.

(2) Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul "Oferte", precizându-se data și ora.

(3) Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor locatorului;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

(4) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(5) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

Art.17 Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor se elaborează de către locator și fac parte din documentația de atribuire.

### **CAP. III**

#### **Atribuirea contractului**

##### SECȚIUNEA 1

##### Principii și reguli generale pentru atribuirea contractului

Art.18 Principiile care stau la baza atribuirii contractelor sunt:

a) transparența - punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea privată, a criteriilor de atribuire a contractului;

c) proporționalitatea - presupune că orice măsură stabilită de autoritatea privată trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea privată a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni locatar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Art.19 Procedurile de atribuire a contractului sunt următoarele:

a) licitația - procedura la care persoana fizică sau juridică interesată are dreptul de a depune oferta;

b) negocierea directă - procedura prin care locatorul negociază clauzele contractuale, inclusiv chiria, cu unul sau mai mulți participanți la procedura de atribuire a contractului.

Art.20 Locatorul are obligația de a atribui contractul, de regula, prin aplicarea procedurii licitației.

Art.21 Locatorul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, în special în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

Art.22 (1) Locatorul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

(2) Informațiile pe care trebuie să le conțină documentația de atribuire sunt prevăzute în prezenta metodologie.

Art.23 Locatorul are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

Art.24 Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului

Art.25 (1) Locatorul are obligația de a asigura obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

(2) Locatorul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;

b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

(3) În cazul prevăzut la alin. (2) lit. b) Locatorul are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

## SECȚIUNEA a 2-a

### Reguli privind anunțul de licitație și anunțul negocierii directe

Art.26 (1) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către locator.

(2) În cazul procedurii de licitație locatorul are obligația să publice într-unul de circulație locală anunțul de licitație. Totodată, anunțul de licitație va fi publicat și pe site-ul Primăriei Mereni.

(3) Anunțul de licitație trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

1. informații generale privind locatorul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, și/sau adresa de e-mail a persoanei de contact etc.;

2. informații generale privind obiectul închirierii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;

3. informații privind documentația de atribuire;

3.1. modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire;

3.2. denumirea și adresa compartimentului din cadrul locatorului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire;

3.3. costul și condițiile de plată pentru obținerea acestui exemplar;

3.4. data limita pentru solicitarea clarificărilor;

4. informații privind ofertele;

4.1. data limita de depunere a ofertelor;

4.2. adresa la care trebuie depuse ofertele;

4.3. numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

5. data și locul la care se va desfășura ședința privată de deschidere a ofertelor;

6. denumirea instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

7. data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea privatării.

(4) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Art.27 (1) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma privatării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.

(2) În cazul în care în urma privatării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, locatorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

### Sectiunea a 3-a

#### Negocierea directă

Art. 28 Locatorul are dreptul de a aplica procedura de negociere directă numai în situația în care, după repetarea procedurii de licitație descrisă mai sus, nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.

Art. 29 (1) În cazul procedurii negocierii directe se aplică corespunzător prevederile art. 26 (2) din prezenta metodologie.

(2) Anunțul negocierii directe trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

1. informații generale privind locatorul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon și/sau adresa de e-mail ale persoanei de contact etc.;
2. informații generale privind obiectul închirierii, în special descrierea și identificarea bunului ce urmează să fie închiriat;
3. informații privind documentația de atribuire:
  - 3.1. modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire;
  - 3.2. denumirea și adresa compartimentului din cadrul aparatului de specialitate al Primarului, de la care se poate obține un exemplar al documentației de atribuire;
  - 3.3. costul și condițiile de plată pentru obținerea acestui exemplar, unde este cazul,
  - 3.4. data limită pentru solicitarea clarificărilor;
4. informații privind ofertele:
  - 4.1. data limită de depunere a ofertelor;
  - 4.2. adresa la care trebuie depuse ofertele;
  - 4.3. numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
5. data și locul la care este programată începerea procedurii de negociere directă;
6. instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
7. data transmiterii anunțului negocierii către instituțiile abilitate, în vederea privatării.

(3) Anunțul negocierii directe se trimite spre publicare cu cel puțin 10 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Art.30 Locatorul derulează negocieri cu fiecare ofertant care a depus o ofertă valabilă.

### SECTIUNEA a 4-a

#### Comisia de evaluare

Art.31 (1) Comisia de evaluare este alcatuită dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 3.

(2) Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

(3) În cazul în care pentru bunul care face obiectul închirierii este necesară parcurgerea procedurii de reglementare din punctul de vedere al protecției mediului, potrivit legislației în vigoare, comisia de evaluare include în componența sa și un reprezentant al autorității competente pentru protecția mediului.

Art.32 (1) Componența comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc și sunt numiți prin dispoziția Primarului Comunei Mereni.

(2) Președintele comisiei de evaluare este numit de locator dintre reprezentanții acestuia în comisie.

(3) Secretarul comisiei de evaluare este numit de locator dintre membrii acesteia.

(4) La ședințele comisiei de evaluare, președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domeniul care prezintă relevanță din perspectiva închirierii bunului proprietate privată, aceștia neavând calitatea de membri.

Art.33 (1) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

(2) Persoanele prevazute la art. 32 alin. (4) din prezenta metodologie beneficiază de un vot consultativ.

(3) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

Art.34 (1) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, locatorul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neeloiale.

(3) Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natura să defavorizeze concurența.

(4) Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

(5) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;

d) persoane care pot avea un interes de natura să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

(6) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii.

(7) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare îl va sesiza de îndată pe locator despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

Art.35 Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitatea de a participa din cauza unei stări de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

Art.36 Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare prin intermediul unui evaluator autorizat cu care Comuna Mereni este în relații contractuale;

e) întocmirea proceselor-verbale aferente activității comisiei;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

Art.37 (1) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

(2) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Art.38 Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

## **CAP. IV**

### **Procedura**

#### SECȚIUNEA 1

##### Depunerea ofertelor

Art.39 (1) Ofertele se depun la sediul locatorului sau la locul precizat în anunțul de licitație ori în anunțul negocierii directe, după caz, în două plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior, care vor conține documentele prevăzute la art. 16 din prezenta metodologie.

(2) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Art.40 (1) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către locator și prevăzut în anunțul de licitație sau în anunțul negocierii directe, după caz.

(2) Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

## SECȚIUNEA a 2-a

### Licitația

Art.41 (1) Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

(2) Plicurile, închise și sigilate, se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație sau în anunțul negocierii directe, după caz.

(3) După deschiderea plicurilor exterioare, în sesiunea privată, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute la art. 16 din prezenta metodologie.

(4) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 16 alin. (3) din prezenta metodologie.

Art.42 După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei.

Art.43 Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la art.42 din prezenta metodologie de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Art. 44 Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al închirierii.

Art. 45 (1) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

(2) Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

Art. 46 (1) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la art. 45 din prezenta metodologie, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite locatorului.

(2) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, locatorul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(3) Raportul prevăzut la alin. (1) se depune la dosarul închirierii.

Art. 47 (1) Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune locatorului solicitarea oricăror clarificări și completări considerate a fi necesare.

(2) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, locatorul o transmite ofertanților vizați.

(3) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea locatorului în termen de 4 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

## SECȚIUNEA a 3-a

### Negocierea directă

Art.48 În cazul în care nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul celei de-a doua licitații publice, locatorul va decide inițierea procedurii de negociere directă.

Art.49 Locatorul procedează la publicarea anunțului negocierii directe, în condițiile art. 26 din prezenta metodologie.

Art.50 Art. 28-29 se aplică în mod corespunzător procedurii negocierii directe.

Art.51 La data prevăzută în anunțul negocierii directe pentru începerea procedurii, locatorul programează ofertanții și îi informează, în scris, despre data negocierii directe.

Art. 52 Pentru negocierea directă va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru licitație.

Art. 53 (1) Locatorul va negocia cu fiecare ofertant la data stabilită, conform programării.

(2) Negocierile se desfășoară potrivit condițiilor prevăzute în documentația de atribuire.

(3) Criteriile pentru valabilitatea ofertelor, prevăzute la art. 44, nu pot face obiectul negocierii.

Art. 54 (1) Pe parcursul procedurii de negociere directă, comisia de evaluare poate propune locatorului solicitarea oricăror clarificări și completări necesare.

(2) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, locatorul o transmite ofertanților vizați.

(3) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea locatorului în termen de două zile lucrătoare de la primirea acesteia.



## SECTIUNEA a 4-a

### Determinarea ofertei câștigătoare

Art. 55 Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire

(1) Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este cel mai mare nivel al chiriei.

(2) Locatorul poate ține seama și de alte criterii precum:

- a) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- b) protecția mediului înconjurător;
- c) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

Art. 56 (1) În cazul în care în documentația de atribuire sunt prevăzute, pe lângă cel mai mare nivel al chiriei, și alt/alte criteriu/criterii de atribuire, ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire.

(2) Ponderea criteriului reprezentat de cel mai mare nivel al chiriei trebuie să fie mai mare de 50%.

Art. 57 (1) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 42 din prezenta metodologie.

(2) Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(3) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut prin aplicarea criteriilor prevăzute la art. 39 alin. (2) din prezenta metodologie.

Art. 58 (1) Pe baza evaluării ofertelor de către comisia de evaluare, în conformitate cu art. 41 din prezenta metodologie, secretarul acesteia întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(2) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (1), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite locatorului.

(3) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, locatorul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa și pe ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

Art. 59 (1) Anunțul de atribuire se afișează la sediul locatorului și pe site-ul Primăriei Mereni.

(2) Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

1. informații generale privind locatorul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon și/sau adresa de e-mail ale persoanei de contact etc.;
2. procedura aplicată pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate privată;
3. data privatării anunțului de licitație/anunțului negocierii directe;
4. criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
5. numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
6. denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
7. durata contractului;
8. nivelul chiriei;
9. denumirea instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
10. data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
11. data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea privatării.

## **CAP. IV**

### **Contractul de închiriere**

#### SECTIUNEA 1

##### Încheierea contractului de închiriere

Art. 60 (1) Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(2) Contractul de închiriere trebuie să conțină:

- a) partea reglementară a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini;
- b) alte clauze contractuale stabilite de părți prin acordul lor.

(3) Forma și conținutul-cadru al contractului de închiriere sunt prezentate în anexa nr. 1 la prezenta metodologie.

(4) În situația în care bunurile care fac obiectul închirierii au un regim juridic special, contractul de închiriere va respecta dispozițiile prevăzute în legea specială.

Art. 61 În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar locatorul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

## SECȚIUNEA a 2-a

### Efectele contractului de închiriere

#### Drepturile și obligațiile locatarului

Art. 62 (1) În temeiul contractului de închiriere, locatarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată care fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către locator.

(2) Locatarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor ce fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de închiriere.

Art. 63 (1) În temeiul contractului de închiriere, locatarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate privată care fac obiectul închirierii.

(2) Locatarul nu poate subînchiria bunul ce face obiectul închirierii.

(3) Locatarul este obligat să plătească chiria la valoarea și în modul stabilit în contractul de închiriere.

Art. 64 În termen de cel mult 90 de zile de la data încheierii contractului de închiriere, locatarul este obligat, să depună o sumă fixă reprezentând o cota-parte din suma obligației de plată către locator, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

(2) Din aceasta sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate locatarului de către locatar, în baza contractului de închiriere.

(3) Locatarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul locatarului.

Art. 65 La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen, locatarul este obligat să restituie locatarului bunurile de retur în mod gratuit și libere de orice sarcini.

Art. 66 În condițiile încetării contractului de închiriere din alte cauze decât prin ajungere la termen, forța majoră sau cazul fortuit, locatarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate privată, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către locator.

Art. 67 În cazul în care locatarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt locatarului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

#### Drepturile și obligațiile locatarului

Art. 68 (1) Pe durata contractului de închiriere, locatarul are dreptul să inspecteze bunurile închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar.

(2) Verificarea prevăzută la alin. (1) se efectuează numai cu notificarea prealabilă a locatarului și în condițiile stabilite în contractul de închiriere.

Art. 69 (1) Locatarul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, cu notificarea prealabilă a locatarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

(2) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, locatarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

(3) În caz de dezacord între locator și locatar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Acest dezacord nu poate în niciun caz să permită locatarului să nu își execute obligațiile contractuale.

(4) Locatarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de locator, fără a putea solicita încetarea contractului de închiriere.

Art. 70 (1) Locatarul este obligat să nu îi tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere.

(2) Locatorul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afara de cazurile prevăzute de lege.

(3) Locatorul este obligat să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

#### SECȚIUNEA a 3-a

##### Încetarea contractului de închiriere

Art. 71 (1) Contractul de închiriere încetează de drept la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege.

(2) În cazul prelungirii contractului de închiriere, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

Art. 72 (1) Locatorul poate denunța unilateral contractul de închiriere în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată.

(2) În situația prevăzută la alin. (1), locatorul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de închiriere și va face mențiuni cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(3) Părțile vor stabili cuantumul despăgubirilor datorate locatarului și modul de plată a acestora. În caz de dezacord, acestea se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul locatarului, dacă părțile nu stabilesc altfel.

Art. 73 În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de închiriere sau al incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul locatarului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

Art. 74 (1) În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată locatarului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la închiriere.

(2) Locatorul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de locatar ca urmare a situațiilor prevăzute la alin. (1).

Art. 75 Prin contractul de închiriere părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de închiriere, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

## **CAP. V**

### **Dosarul închirierii**

Art.76 Locatorul are obligația de a întocmi dosarul închirierii pentru fiecare contract atribuit.

Art.77 Dosarul închirierii se păstrează de către locator atât timp cât contractul de închiriere produce efecte juridice, dar nu mai puțin de 5 ani de la data încheierii contractului respectiv.

Art.78 Dosarul închirierii trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) hotărârea de aprobare a închirierii;

b) anunțurile referitoare la procedura de atribuire a contractului de închiriere și dovada transmiterii acestora spre publicare;

c) documentația de atribuire;

d) nota justificativă privind alegerea procedurii de atribuire, în cazul în care procedura aplicată a fost alta decât licitația deschisă;

e) denumirea/numele ofertantului/ofertanților a cărui/a căror ofertă/oferte a/au fost declarată/declarată câștigătoare și motivele care au stat la baza acestei decizii;

f) justificarea hotărârii de anulare a procedurii de atribuire, dacă este cazul;

g) contractul de închiriere semnat.

Art.79 (1) Dosarul închirierii are caracter de document public.

(2) Accesul persoanelor la aceste informații se realizează cu respectarea termenelor și procedurilor prevăzute de reglementările legale privind liberul acces la informațiile de interes public și nu poate fi restricționat decât în măsura în care aceste informații sunt clasificate sau protejate de un drept de proprietate intelectuală, potrivit legii.

## **CAP. VI**

### **Dispoziții privind soluționarea litigiilor**

Art.80 (1) Soluționarea litigiilor apărute în legatură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004. cu modificările ulterioare.

(2) Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se afla sediul locatorului.

(3) Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs, cale de atac ce va fi judecată de secția de contencios administrativ a curții de apel, conform prevederilor legale.

**PRIMAR**

**SILVIU FLORENTIN GĂREA**



**AVIZAT DE LEGALITATE  
SECRETARUL COMUNEI MERENI**

**RALUCA CHIȚOIU**

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Raluca Chițoiu', is written over the printed name.

## ANEXA 1 la Metodologie

### CONTRACT DE ÎNCHIRIERE - model orientativ -

#### I. Părțile contractante

Între Comuna Mereni, reprezentat de Primarul Comunei Mereni, domnul ....., în calitate de locatar,  
și  
....., în calitate de locatar,  
s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

#### II. Obiectul contractului de închiriere

Art. 1. - (1) Obiectul contractului de închiriere este bunul, ....., situat în ....., în conformitate cu obiectivele locatarului.

(2) În derularea contractului de închiriere, locatarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a) bunurile de retur: .....
- b) bunurile proprii: .....

#### III. Termenul

Art. 2. - (1) Durata închirierii este de ..... ani, începând de la data de .....

(2) Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

#### IV. Chiria

Art. 3. - Chiria este de ..... lei, platită anual/lunar, în conformitate cu caietul de sarcini (detalii cu privire la modul de plata).

#### V. Plata chiriei

Art. 4. - Plata chiriei se face în numerar la casieria Primăriei Mereni sau prin conturile:

- contul locatarului nr. ...., deschis la Banca .....

- contul locatarului nr. ...., deschis la Banca .....

Neplata chiriei sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la .....

#### VI. Drepturile părților

##### Drepturile locatarului

Art. 5. - (1) Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată ce fac obiectul contractului de închiriere.

(2) Locatarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

##### Drepturile locatarului

Art. 6. - (1) Locatarul are dreptul să inspecteze bunurile închiriate, verificând respectarea

obligărilor asumate de locatar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului și în următoarele condiții:

(3) Locatorul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

## VII. Obligațiile părților - clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini

### Obligațiile locatarului

Art. 7. - (1) Locatarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunurilor proprietate privată ce fac obiectul închirierii, exclusiv potrivit obiectivelor stabilite de către locator.

(2) Locatarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul închirierii.

(3) Locatarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul închirierii.

(4) Locatarul este obligat să plătească redevența în condițiile și la termenele stabilite în prezentul contract de închiriere.

(5) La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen, locatarul este obligat să restituie locatorului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(6) În termen de (cel mult) 90 de zile de la data încheierii contractului de închiriere, locatarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă de ..... lei, reprezentând o cotă-parte din suma datorată locatorului cu titlu de chirie pentru primul an de activitate.

(7) Locatarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de locator, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin.(3) din prezentul contract de închiriere, fără a putea solicita încetarea acestuia.

(8) Alte clauze.

### Obligațiile locatorului

Art. 8. - (1) Locatorul este obligat să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

(2) Locatorul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afara cazurilor prevăzute expres de lege.

(3) Locatorul este obligat să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului.

## VIII. Încetarea contractului de închiriere

Art. 9. - (1) Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia. În caz de dezacord cu privire la cuantumul despăgubirii, competența aparține instanței de judecată;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) alte cauze de încetare a contractului de închiriere, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, bunurile ce au fost utilizate de locatar în derularea închirierii vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur .....

b) bunuri proprii .....

## IX. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între locator și locatar

Art.10. ....

**X. Răspunderea contractuală**

Art. 11. - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

**XI. Litigii**

Art. 12. - (1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

(2) Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de închiriere clauze compromisorii.

**XII. Alte clauze (de exemplu: clauze de reziliere convențională, clauze penale)**

Art.13. ....

**XIII. Definiții**

Art. 14. - (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de închiriere, se înțelege un eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil.

(2) Prin caz fortuit, în sensul prezentului contract de închiriere, se înțelege un eveniment care nu poate fi prevăzut și nici împiedicat de către cel care ar fi fost chemat să răspundă dacă evenimentul nu s-ar fi produs

Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în ..... exemplare.

Locator,

Locatar,

.....

.....

**PRIMAR**

**SILVIU FLORENTIN GĂREA**



**AVIZAT DE LEGALITATE  
SECRETARUL COMUNEI MERENI**

**RALUCA CHITOIU**

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Raluca Chitoiu, is written over the printed name.

## EXPUNERE DE MOTIVE

În conformitate cu prevederile art. 123 alin. (2) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată cu modificările și completările ulterioare, "Vânzarea, concesiunea și închirierea se fac prin licitație publică". Închirierea bunurilor ce fac parte din patrimoniul Comunei Mereni intră în competența Consiliului Local, astfel cum se prevede la art. 36 alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (5) lit. b) din Legea nr. 215/2001.

În vederea asigurării unui cadru legal și unitar al procedurii administrative privind închirierea bunurilor aflate în domeniul privat al Comunei Mereni, este imperios necesar crearea unui set de reguli, a unei metodologii în care sunt descrise tot etapele încheierii convențiilor ce au ca obiect închirierea de bunuri aflate în domeniul privat.

În temeiul prevederilor art. 45 alin. (6) din Legea nr. 215/2001, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea metodologiei pentru închirierea bunurilor imobile care fac parte din domeniul privat al Comunei Mereni.

PRIMAR

SILVIU FLORENTIN GĂREA





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANTA  
COMUNA MERENI  
COMPARTIMENTUL AUDIT

PRIMĂRIA MERENI  
18.01.2019

## RAPORT

### La proiectul de Hotărâre privind aprobarea metodologiei pentru închirierea bunurilor imobile care fac parte din domeniul privat al Comunei Mereni.

În conformitate cu prevederile art. 123 alin. (2) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată cu modificările și completările ulterioare, "Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică". Închirierea bunurilor ce fac parte din patrimoniul Comunei Mereni intră în competența Consiliului Local, astfel cum se prevede la art. 36 alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (5) lit. b) din Legea nr. 215/2001.

În vederea asigurării unui cadru legal și unitar al procedurii administrative privind închirierea bunurilor aflate în domeniul privat al Comunei Mereni, este imperios necesar crearea unui set de reguli, a unei metodologii în care sunt descrise tot etapele încheierii convențiilor ce au ca obiect închirierea de bunuri aflate în domeniul privat.

Având în vedere cele expuse, supunem dezbaterii plenului Consiliului local proiectul de hotărâre privind aprobarea metodologiei pentru închirierea bunurilor imobile care fac parte din domeniul privat al Comunei Mereni.

AUDITOR

CRISTIAN FLOREA