

## REGULAMENT-CADRU

referitor la termenele de facturare și scadența acestora ce decurg din contractele închiriere, suprafață sau concesionare asupra imobilelor și stipularea existenței garanțiilor în contractele de închiriere, concesionare ori suprafață la care UAT Comuna Sălacea este parte

### CAPITOLUL I- DOMENIUL DE APLICARE, DISPOZIȚII GENERALE

**Art.1** Prezentul regulament reglementează modalitatea de facturare și scadența acestora ce decurg închirierea, acordarea dreptului de suprafață sau concesionarea bunurilor imobile aparținând domeniului public sau privat al comunei Sălacea, județul Bihor, precum și stipularea existenței garanțiilor din cadrul acestor contracte

**Art. 2** (1) Închirierea/concesionarea/acordarea dreptului de suprafață a bunurilor imobile aparținând domeniului public sau privat al comunei Sălacea, județul Bihor se desfășoară prin licitație publică, organizată în conformitate cu prevederile OUG 57/2019 privind Cod Administrativ și completările ulterioare, ale Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, ale codului civil, ale codului de procedură civilă și ale prezentului Regulament.

(2) Terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, în următoarele situații:

a) pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora;

b) pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii;

c) pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani;

d) pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii;

e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;

f) pentru lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, pe baza documentațiilor de urbanism avizate potrivit legii.

**Art.3** (1) Închirierea/concesionarea/acordarea dreptului de suprafață a bunurilor imobile aparținând domeniului public/privat al comunei, prețul chiriei/redevenței, durata închirierii/concesionării, componența comisiei de licitație se aprobă prin hotărâre a consiliului local. Prețul de pornire va fi stabilit în baza unui raport de evaluare întocmit de către un expert ANEVAR și însoțit de consiliul local.

(2) După adoptarea hotărârii se organizează licitația publică privind închirierea/concesionarea/acordarea dreptului de suprafață bunurilor imobile aparținând domeniului public/privat al comunei și se încheie contractul de închiriere/concesionare.

(3) Pentru concesionarea terenurilor fără licitație publică, în situațiile menționate la art.2 alin.(2) din prezentul Regulament, actul de concesiune se va încheia în baza hotărârii consiliului local. Contractul de concesiune se va înregistra de către concesionar în evidențele de publicitate imobiliară în termen de 30 zile de la data încheierii contractului.

**Art.4** (1) Închirierea se face în baza unui contract de închiriere prin care **locatorul** transmite **locatarului** dreptul de folosință asupra unui bun cu respectarea specificului acestuia, pe o perioadă limitată de timp, în schimbul unei sume încasate cu titlu de chirie care se constituie, după caz, ca venit integral la bugetul local al comunei.

(2) Concesiunea reprezintă contractul prin care una din părți, numită **concedent**, transmite pe o perioadă determinată celeilalte părți, numită **concesionar**, dreptul și obligația de exploatare a unui bun, a unei activități sau a unui serviciu public, în schimbul unei redevențe.

(3) Acordarea dreptului de suprafață este contractul prin care una din părți, numită **proprietar**, transmite pe o perioadă determinată celeilalte părți, numită **superficiar**, dreptul și obligația de exploatare a unui bun (teren), în schimbul unei redevențe.

**Art.5** Ofertant, respectiv locatar/concesionar/superficiar poate fi orice persoană fizică sau juridică de drept public sau privat, română sau străină, în condițiile legii. Ofertanții pot participa la licitație fie în nume propriu, fie prin reprezentanți împuterniciți prin procură notarială.

**Art. 6** Licitația se va desfășura după procedura **licitației publice deschise cu ofertă** adjudecarea ofertei la cel mai mare preț sau după alte criterii definite de documentația de atribuire adoptată de Consiliul local.

## CAPITOLUL II-DEFINIȚII

**Art. 7** În înțelesul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

a) patrimoniu al comunei -totalitatea bunurilor mobile și imobile care aparțin domeniului public al comunei Sălacea, domeniului privat al acesteia, precum și drepturile și obligațiile cu caracter patrimonial;

b) contract de închiriere - contractul prin care o persoană, denumită **locatar**, se obligă să asigure unei alte persoane, denumită **locatar**, folosința temporară, totală ori parțială, a unui teren proprietate publică sau privată în schimbul unei sume de bani, denumită chirie;

c) contract de suprafață - Superficia este acel drept real imobiliar cu caracter temporar, pe temeiul căruia o persoană, denumită superficial, dobândește dreptul de folosință asupra unui teren ce aparține altei persoane, denumită nud proprietar, pe care se află o construcție, o plantație sau o altă lucrare asupra căreia superficialul dobândește dreptul de proprietate, ori dreptul de a edifica ori realiza aceleași bunuri pe acel teren dobândit în folosință, care rămâne în proprietatea nudului proprietar.

d) contract de concesiune- contractul prin care o persoană, denumită **concedent**, transmite, pe o perioadă determinată, altei persoane, denumite **concesionar**, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun, a unei activități sau a unui serviciu public, în schimbul unei redevențe;

e) bunuri imobile- terenurile și clădirile din domeniul public sau privat al comunei Sălacea, aflate în administrarea Consiliului Local al comunei Sălacea;

f) titular al dreptului de administrare- persoană juridică de drept public sau privat care, fie administrează ope legis bunurile, fie i-a fost constituit dreptul de administrare asupra acestora prin act administrativ;

g) documentație de licitație- documentație care cuprinde toate informațiile legate de obiectul licitației și procedura aplicată;

h) încheierea contractului de închiriere/concesionare/acordare drept suprafață - etapă în cadrul procedurii de închiriere/concesionare/acordare suprafață în care titularul dreptului de administrare încheie contractul de închiriere/concesionare/suprafață cu ofertantul câștigător.

i) Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de închiriere bunuri proprietate publică și / sau private sunt:

a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

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

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

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

### CAPITOLUL III: ELEMENTE DE PREȚ

1. Prețul minim pentru închirierea / concesiunea / acordarea dreptului de suprafață a spațiului sau terenului este de ..... lei /mp/luna sau lei/an, conform raportului de evaluare și a prețului acceptat ca valoarea de pornire la licitație.

2. Chiria / redevența se datorează de la data încheierii contractului de închiriere / concesiune / acordare de suprafață

**3. Pentru folosința imobilului, chiriașul / concesionarul / suprafațiarul datorează periodic (lunar / trimestrial / semestrial / anual) proprietarului - chirie, respectiv, taxă clădire și teren aferent.**

4. Chiria ori redevența se stabilește în baza Hotărârii de adjudecare a Comisiei de licitație, numită prin dispoziția primarului comunei

a) Chiria / redevența se indexează, de drept, anual, cu indicele de inflație prognozat, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor conform indicelui prețului de consum aferent anului anterior stabilit Institutul Național de Statistică;

b) Chiria / redevența se facturează după următorul grafic:

➤ În cazul chiriilor, Primăria va emite factura pentru luna în curs până în data de 10 a lunii, scadența acesteia fiind data de 15 a lunii următoare

➤ În cazul contractelor de concesiune, facturile ce se emit lunar până în ziua de 10 a lunii, vor avea scadență plății redevenței ziua de 15 a lunii următoare. Pentru facturile ce se emit semestriale, ele vor fi transmise terților până în data de 10 a lunii în curs (iulie sau ianuarie), cu scadență ultima zi a lunii respective. Cele cu termen de facturare anuală, se vor emite până în data de 10 ianuarie, cu scadență ultima zi de ianuarie. În primul an, aceasta va avea un termen de 30 de zile de la data facturării.

➤ Pentru contractele prin care s-a acordat un drept de suprafață, facturile ce se emit semestrial, vor fi transmise terților până în data de 10 a lunii în curs (iulie sau ianuarie), cu scadență plății redevenței ultima zi a lunii respective. Cele cu termen de facturare anuală, se vor emite până în data de 10 ianuarie, cu scadență ultima zi de ianuarie. În primul an, aceasta va avea un termen de 30 de zile de la data facturării.

c) Chiria / redevența se achită după prin numerar la casieria Primăriei Comunei Sălacea sau prin Ordin de plată efectuat în contul UAT Sălacea deschis la Trezorerie și indicat prin factură fiscală.

d) În caz de neplată a chiriei / redevenței la termenele scadente se vor percepe majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscale, calculate conform art.3, alin. 2 și

alin. 21 din O.G. 13/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar. Pentru contractele aflate în derulare, valoarea acesteia rămâne cea stipulată prin acordul părților.

e) Neplata în termen a două luni consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere și luarea măsurilor pentru eliberarea pe cale administrativă a amplasamentelor

f) În caz de neprimire a facturii, chiriașul îl va sesiza de urgență pe proprietarul. Neprimirea facturii nu îl exonerează pe chiriaș de plata chiriei / redevenței.

g) Chiriașul / superficiarul / concesionarul datorează administratorului (proprietarului) chirie / redevență până la data la care se predă spațiul pe bază de Proces Verbal;

h) Modificările ce intervin în raporturile contractuale, sub aspectul schimbării suprafeței închiriate, atrag după sine și modificarea cuantumului chiriei percepute, de la data acceptării în scris a acestora de către administrator (proprietar);

#### **CAPITOLUL IV: ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI**

(1) Contractul de închiriere / concesiune / acordarea dreptului de suprafață cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

#### **CAP V Stipularea garanțiilor**

1) Ofertantul declarat câștigător al licitației publice trebuie, după semnarea contractului de închiriere/concesiune/suprafață este obligat să constituie garanția de bună execuție a contractului, în termenele stipulate în documentația de licitație și contractul aferent.

(2) Cuantumul garanției de bună execuție va fi egal cu valoarea a două chirii lunare, respectiv de \_\_\_ lei.

(3) Locatorul are dreptul de a emite pretenții asupra garanției de bună execuție, în limita prejudiciului creat, ori de câte ori locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin contract.

(4) În cazul în care locatarul nu constituie garanția de bună execuție în termenul și cuantumul specificat în documentația de atribuire, proprietarul / locatorul este îndreptățit să-i fixeze acestuia un termen de conformare, În situația nerespectării acestui termen, contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă. În această situație locatarul datorează locatorului daune - interese, în cuantum egal cu valoarea garanției de bună execuție a contractului.

#### **CAP VI. Dispoziții finale:**

a) Prezentul Regulament intră în vigoare cu data de 01 IULIE 2024

b) Sumele încasate din chiria și redevența vor constitui venituri la bugetul local al Comunei Sălacea, și vor fi destinate pentru dezvoltarea comunității locale.