

HOTĂRÂREA nr. 568 ***din 29.09.2022***

pentru aprobarea Regulamentului privind închirierea terenurilor, proprietate publică sau privată a municipiului Galați

Inițiator: Primarul municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucheanu;

Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 531/29.07.2022

Consiliul local al Municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară în data de 29.09.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr. 156932/29.07.2022, al inițiatorului - Primarul municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucheanu;

Având în vedere raportul comun de specialitate nr. 156931/29.07.2022, al Direcției Patrimoniu și al Serviciului Juridic și Legalitate;

Având în vedere avizul Comisiei de buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului Galați;

Având în vedere avizul Comisiei Juridice, de administrație publică locală, drepturi și libertăți cetățenești, relații cu cetățenii și apărarea ordinii și liniștii publice;

Având în vedere dispozițiile art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. "c", alin. (6), lit. "a" și "b", art. 332 – 348 și art. 362 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139, alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – *Se aprobă Regulamentul privind închirierea terenurilor, proprietate publică sau privată a municipiului Galați, cuprins în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

Art. 2 – *H.C.L. nr. 407/23.07.2009 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de închiriere a terenurilor proprietatea municipiului aferent unor construcții și măsuri de intrare în legalitate a unor construcții edificate pe terenul proprietatea municipiului Galați, cu modificările și completările ulterioare, își încetează aplicabilitatea.*

Art. 3 - *Primarul Municipiului Galați se împuternicește cu ducerea la îndeplinire a prevederilor acestei hotărâri.*

Art. 4 – *Secretarul General al Municipiului Galați va asigura transmiterea și publicitatea prezentei hotărâri.*

Președinte de ședință,

*Contrasemnează,
Secretar General,*

ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI

REGULAMENT

PRIVIND ÎNCHIRIEREA TERENURILOR PROPRIETATEA PUBLICĂ SAU PRIVATĂ A MUNICIPIULUI GALAȚI

Având în vedere:

- *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil republicată, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,*

Se emite următorul Regulament care va reglementa procedura de închiriere a terenurilor aparținând domeniului public și privat al Municipiului Galați.

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Domeniul public este alcătuit din bunurile prevăzute la art. 136, alin. (3) din Constituție, din bunurile stabilite în anexele nr. 2 – 4 ale OUG nr. 57/03.07.2019, privind Codul Administrativ și din orice alte bunuri care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public și sunt dobândite de stat sau de unitățile administrativ teritoriale, prin unul din modurile prevăzute de lege.

Art. 2. Domeniul public al municipiului este alcătuit din bunurile prevăzute în anexa 4 a OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, precum și din alte bunuri de uz sau de interes public, declarate ca atare prin hotărâre a Consiliului Local.

Art. 3. Consiliul Local, în calitate sa de autoritate deliberativă a administrației publice locale este entitatea care exercită dreptul de proprietate publică a Municipiului, pentru bunurile aparținând domeniului public.

CAP. II. MODALITĂȚI DE ÎNCHIRIERE A TERENURILOR PROPRIETATEA MUNICIPIULUI

LICITAȚIA PUBLICĂ

Art. 4. Închirierea bunurilor proprietate publică/privată a Municipiului se face cu aprobare a Consiliului Local pe bază de licitație publică.

Art. 5. Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de închiriere a bunurilor proprietate publică sau privată a municipiului Galați, sunt următoarele:

- a) transparența, respectiv punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru închirierea bunurilor;*
- b) tratamentul egal pentru toți ofertanții, respectiv aplicarea într-o manieră nediscriminatorie a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere;*
- c) proporționalitate - ce presupune ca orice măsură stabilită de autoritatea publică să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului de închiriere.*
- d) libera concurență, respectiv asigurarea condițiilor pentru ca orice participant, persoană fizică sau juridică capabilă, potrivit legislației, a dobândi bunuri pe teritoriul României, să aibă dreptul de a participa la licitația publică în vederea 2 închirierii bunurilor proprietate publică sau privată a municipiului Galați, în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor la care România este parte.*

Art. 6. Hotărârea de Consiliul Local cu privire la aprobarea închirierii prin licitație publică va cuprinde următoarele elemente:

- a) Datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;*
- b) Destinația dată bunului care face obiectul închirierii;*
- c) Durata închirierii;*
- d) Prețul minim al închirierii.*

Art. 7. Documentația de atribuire este alcătuită din:

- a) Caietul de sarcini;*

- b) Fișa de date a procedurii;
- c) Contractul-cadrul conținând clauze contractuale obligatorii;
- d) Formulare și modele de documente.

Art. 8. (1) Caietul de sarcini trebuie să conțină cel puțin următoarele elemente:

- a) Informații generale privind obiectul închirierii;
- b) Condițiile generale ale închirierii;
- c) Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;
- d) Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietatea publică.

(2) Informațiile generale privind obiectul închirierii includ cel puțin următoarele:

- a) Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- b) Destinația bunului ce face obiectul închirierii.

Art. 9. Documentația de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) Informații generale privind proprietarul terenului precum: nume/denumire, cod de identificare fiscală, sediu, date de contact, persoană de contact;
- b) Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere;
- c) Caietul de sarcini;
- d) Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- e) Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
- f) Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- g) Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii;
- h) Natura și cuantumul eventualelor garanții (taxă de participare/garanție de execuție).

Art. 10. Anunțul de licitație va fi publicat de către autoritatea contractantă în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală dar și pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Galați cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 11. Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către Consiliul Local și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) Informații generale privind proprietarul terenului : denumire, cod identificare fiscală adresa, date de contact, persoană de contact;

- b) Informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- c) Informații privind documentația de atribuire – modalitatea prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire, denumirea și date de contact ale serviciului/compartimentului de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire, costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul și data limită pentru solicitarea de clarificări;
- d) Informații privind ofertele : data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) Data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) Instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) Data transmiterii anunțului de licitație spre publicare.

Art. 12. (1) Documentația de atribuire poate fi obținută de orice persoană interesată, care o solicită, astfel:

- a) Prin asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul acesteia;
- b) Pe suport hârtie/magnetic.

(2) În cazul prevăzut la art. 12, (1), lit. (b) prețul pentru obținerea documentației de atribuire va fi egal cu costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga costul transmiterii acesteia.

Art. 13. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse **cel puțin** două oferte valabile.

Art. 14. Oferta se redactează în limba română.

Art. 15. Ofertele se depun la sediul Primăriei Municipiului Galați, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior care se înregistrează , în ordinea primirii lor, în REGISTRUL OFERTE, precizându-se data și ora.

Art. 16. Plicul exterior va purta indicația obiectului licitației 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 Instrucțiunilor pentru ofertanți;

c) Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini;

Art. 17. Plicul interior va conține oferta financiară propriu-zisă. Pe acesta vor fi înscrise numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Art. 18. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, semnat de către ofertant.

Art. 19. Sunt considerate oferte valabile ofertele care, după deschiderea plicurilor interioare, îndeplinesc criteriile de valabilitate inclusiv (respectarea prețului minim) prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

Art. 20. Rezultatul analizării ofertelor va fi menționat prin proces verbal al comisiei de evaluare. Acesta va conține informații privind ofertele valabile, ofertele excluse și motivul excluderii acestora.

Art. 21. În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura și retrage bunul de la închiriat.

Art. 22. Comisia de evaluare este organizată la nivelul Primăriei Municipiului Galați, componența ei fiind aprobată prin dispoziție a primarului.

Art. 23. 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 comisiei către autoritatea contractantă;

e) Întocmirea proceselor-verbale;

f) Desemnarea ofertei câștigătoare.

Art. 24. În baza procesului verbal care conține rezultatul analizării ofertelor depuse, comisia de evaluare întocmește, în termen de 1 zi lucrătoare, un raport pe care îl prezintă autorității contractante.

Art. 25. Au dreptul de a participa la procedura licitației orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) A plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;*
- b) A depus oferta, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;*
- c) Are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;*
- d) Nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.*

Art. 26. Nu au dreptul să participe la licitație persoane care au fost desemnate câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile municipiului în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

Art. 27. Municipiul Galați are obligația de a informa ofertanții, în scris, cu confirmare de primire, despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, dar nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea procesului verbal de licitație.

Art. 28. Municipiul Galați are obligația de a încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Art. 29. Municipiul Galați poate încheia contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 28.

Art. 30. Anunțul de atribuire a contractului se transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Art. 31. (1) Municipiul Galați are dreptul de a anula procedura de licitație pentru atribuire contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale, abateri ce afectează procedura sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) Procedura de licitație se consider afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulative următoarele condiții:

- a) Documentația de atribuire sau modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor transparenței, tratamentului egal, proporționalității, nediscriminării și a liberei concurențe;*

b) Municipiul Galați se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prezentate mai sus.

Art. 32. Pentru participarea la licitație, persoanele interesate vor achita o taxă de participare.

Art. 33. Taxa de participare este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.

Art. 34. (1) Titularul dreptului de închiriere va constitui o garanție de bună execuție a contractului, în cuantum de două chirii, în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de închiriere, suma fixă datorată pentru primul an de exploatare.

(2) Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată, referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dă dreptul Municipiului Galați de a reține contravaloarea acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

Art. 35. Contractul de închiriere se va întocmi și semna de ambele părți, în termen de 20 zile de la data primirii comunicării de admitere a ofertei. În cazul în care contractul de închiriere nu se semnează în termenul menționat din vina celui care a adjudecat, licitația se anulează cu pierderea garanției de participare la licitație persoana respectiva pierzând dreptul de participare la o noua licitație având același obiect. Garanția de participare la licitație se pierde și în cazul renunțării unilaterale a contractului de către chirias, din culpa sa.

Art. 36. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal, în termen de maxim 30 de zile de la data constituirii garanției.

CAP. IV. ATRIBUIREA DIRECTĂ.

Art. 37. Ca excepție de la art. 4, al prezentului regulament, prin atribuire directă se înțelege acordarea unui drept de creanță, prin contract de locațiune/inchiriere, pentru un imobil teren, ocupat de o construcție proprietate privată, edificată cu respectarea dispozițiilor legale în materia autorizării lucrărilor de construcții.

Art. 38. Dreptul de creanță se acordă prin:

- a) reînnoirea contractelor în derulare, (în momentul ajungerii acestora la termen, cu acordul scris al titularului sau al continuatorilor acestuia în drepturi);

- b) conform prevederilor și clauzelor contractelor aflate în circuitul civil, în cazul transferului dreptului de proprietate asupra construcției, prin acte autentificate notarial (contract vânzare-cumpărare, contract donație, certificat moștenitor, etc.);
- c) prin sentință judecătorească definitivă.

Art. 39. Destinația dată terenului care face obiectul dreptului de creanță prin contract de locațiune este cea stabilită prin documentația de urbanism aprobată, respectiv Certificatul de Urbanism și Autorizația de Construire aferentă.

Art. 40. Durata dreptului de creanță este de 5 ani, cu începere la data cererii solicitantului sau a transferului dreptului de proprietate.

Art. 41. Tariful locațiunii este stabilit prin Hotărâre a Consiliului Local, în funcție de destinația menționată în documentația de urbanism aprobată.

Art. 42. (1) Fac obiectul procedurii de atribuire directă terenurile proprietate publică sau privată a Municipiului, ocupate de următoarele categorii de construcții, edificate conform legii:

- a) Construcții provizorii – construcții autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică au o durată de existență limitată, precizată și prin autorizația de construire (**spații comerciale alimentare sau nealimentare, spații pentru alimentație publică, spații pentru prestări servicii, terase sezoniere, anexe gospodărești cu caracter provizoriu, cu excepția spațiilor destinate locuirii, anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, construcții necesare organizării execuției lucrărilor de construcții**);
- b) Extinderi la parter de bloc, inclusive balcoane, extinderi sau construcții provizorii edificate pe terenul aferent unor imobile dobândite în condițiile legii 112/1995, extinderi la construcțiile individuale existente;

(2) De asemenea, fac obiectul procedurii de atribuire directă a locațiunii următoarele:

- a) Terenuri cota indiviză, persoanelor fizice sau juridice care sunt proprietari în cadrul unor blocuri de locuințe a unor spații comerciale, spații cu altă destinație, sedii administrative, etc.;
- b) Terenuri ocupate de construcții provizorii și/sau definitive, autorizate conform legii și care provin de la foste societăți comerciale cu capital majoritar de stat,

societăți comerciale aflate în subordinea Consiliului Local Galați, cooperații de consum, credit sau meșteșugărești;

- c) Terenuri obiect al art. 26 al legii 112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului;
- d) Terenuri cu destinația de cale acces;
- e) Terenuri agricole.

Art. 43. Pot fi titulari ai unui drept de creanță, constituit în condițiile art. 38, doar persoanele fizice sau juridice care fac dovada dreptului de proprietate asupra construcției, prin act autentificat notarial, sentință judecătorească, Autorizație de Construire, Proces verbal de adjudecare.

CAP. VI. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Art. 44. Contractul de închiriere va conține interdicția pentru locatar de a subînchiria, asocia ori cesa în tot sau în parte, unei alte persoane obiectul închirierii. În caz contrar contractul se reziliază de drept, de către locator fără punere în întârziere, fără notificare prealabilă și fără intervenția instanței de judecată.

Art. 45. Locatorul 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.

Art. 46. Locatarul trebuie să își execute obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de închiriere și în acord cu prevederile legale specifice bunului închiriat. Locatorul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de închiriere modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către locatar.

Art. 47. Obținerea tuturor avizelor, și autorizațiilor, cad în sarcina locatarului.

Art. 48. Încetarea contractului de închiriere poate avea loc 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 către locatar, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- d) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare.

Art. 49. La încetarea contractului de închiriere locatarul este obligat să restituie, în deplina proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.

Art. 50. Contractul de închiriere va fi încheiat de locator în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CAP. VII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 51. Contractele de închiriere aflate în derulare, își mențin valabilitatea până la expirarea duratei închirierii.

Art. 52. La data expirării contractelor de închiriere încheiate anterior prezentului regulament, acestea se vor prelungi conform dispozițiilor legale.

Președinte de ședință,