

ANEXA nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local nr. /_

PROCEDURA SPECIFICĂ PRIVIND ÎNCHIRIEREA DIRECTĂ, FĂRĂ LICITAȚIE PUBLICĂ, A UNOR SUPRAFETE DE TEREN, DIN IMOBILUL IDENTIFICAT PRIN N.C. 73418, ÎNSCRIS ÎN CF 73418, AFLAT ÎN PROPRIETATEA PRIVATĂ A U.A.T. COMUNA ULMI,,AVÂND CATEGORIA DE FOLOSINĂ PĂȘUNE, AFLATE ÎN PROPRIETATEA PRIVATĂ A U.A.T COMUNA ULMI, PENTRU UTILIZARE TEMPORARĂ PE O PERIOADĂ DE MAXIMUM 45 DE ZILE

CAPITOLUL I Dispoziții generale

Art. 1 Prezenta procedură reglementează condițiile, criteriile de eligibilitate, documentația, modalitatea de aprobare și stabilirea tarifului pentru închirierea directă, fără licitație publică, a unor suprafețe de teren având categoria de folosință pășune, aflate în proprietatea privată a U.A.T comuna Ulmi, pentru utilizare temporară, pe o perioadă de maximum 45 de zile calendaristice.

Art. 2 Procedura este elaborată în temeiul:

-art. 108, art. 129 alin. (1), alin (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 333 alin. (8)-(10), art.362, alin.(3) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

-art. 1777-1835 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-art. 2 , pct 58, art.16 alin.(1), art.20 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Art. 3 Închirierea directă poate avea ca obiect exclusiv utilizarea temporară a terenurilor disponibile pentru:

- a) organizarea de evenimente culturale, sportive, educative sau sociale;
- b) târguri și expoziții;
- c) amplasarea temporară a unor construcții provizorii autorizate potrivit legii;
- d) filmări, activități promoționale sau campanii publice;
- e) alte activități temporare care nu afectează destinația terenului.

CAPITOLUL II Condiții de eligibilitate

Art. 4 Pot solicita închirierea:

- a) persoane fizice;
- b) persoane fizice autorizate;

- c) întreprinderi individuale și familiale;
- d) persoane juridice;
- e) instituții publice;
- f) asociații și fundații.

Art. 5 Solicitantul trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

- a) să utilizeze terenul exclusiv pentru scopul declarat;
- b) activitatea propusă să respecte documentațiile de urbanism și reglementările legale aplicabile;
- c) terenul să fie disponibil în perioada solicitată;
- d) utilizarea să nu împiedice desfășurarea serviciilor publice.

CAPITOLUL III Documentația

Art. 6 Închirierea se face pe bază de cerere, care va cuprinde:

- datele de identificare ale solicitantului;
- scopul utilizării terenului;
- perioada solicitată;
- suprafața necesară desfășurării activității;

Si va fi însoțită de:

- copie act de identitate sau certificat de înregistrare;
- plan de situație cu amplasamentul solicitat;

CAPITOLUL IV Durata

Art. 7 (1) Contractul de închiriere se încheie pentru o perioadă de cel mult 45 de zile calendaristice.

(2) Durata nu poate fi prelungită peste limita prevăzută de lege.

(3) În cazul unei noi solicitări pentru același amplasament și aceeași activitate, autoritatea publică va verifica dacă nu se eludează obligația organizării licitației publice.

CAPITOLUL V Stabilirea chiriei

Art. 8 (1) Chiria pentru utilizarea temporară pe o perioadă de cel mult 45 de zile va fi de 0,2 lei/mp/zi(5,6 lei/mp/lună), conform raportului de evaluare nr. 124 din 28.07.2026, întocmit de evaluator autorizat

(2) Valoarea totală a chiriei se determină conform formulei:

Valoarea chiriei = tarif lei/mp/zi × suprafața utilizată (mp) × numărul de zile de ocupare a terenului.

(3) Chiria va fi actualizată anual, la 1 ianuarie, conform indicelui de inflație comunicat de Institutul National de Statistică pentru anul precedent.

Art. 9 Chiria se achită integral înainte de semnarea contractului de închiriere.

CAPITOLUL VI Procedura de aprobare

Art. 10 Compartimentul financiar contabil si executari silite verifică:

- a) situația juridică a terenului;
- b) disponibilitatea acestuia;
- c) îndeplinirea condițiilor de eligibilitate;
- d) existența tuturor avizelor necesare.

Art. 11 În urma verificărilor se întocmește un referat de specialitate, care va fi aprobat de primarul comunei Ulmi si va cuprinde următoarele elemente:

- suprafața;
- perioada;
- destinația;
- chiria calculată;

CAPITOLUL VII Obligatiile locatorului si ale locatarului

Art.12 **Locatorul are obligatia:**

- a) să predea bunul pe baza de proces-verbal;
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosină pe toata durata închirierii, potrivit destinației sale, si să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- d) să controleze executarea obligațiilor locatarului si respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosinta bunului de catre titularul dreptului de inchiriere, starea integritatii bunului si destinatia în care este folosit;
- e) să asigure folosinta netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

Obligațiile Locatarului

Art. 13 Locatarul are obligația:

- a) pe toată durata închirierii, să întrebuințeze bunul imobil închiriat, ca un posesor de bună-credință, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- b) să plătească locatorului chiria în cuantumul și la termenul stabilite prin contract;

c) să folosească bunul imobil închiriat, fără să schimbe destinația pentru care a fost închiriat, prevăzută în contract;

d) să efectueze, pe cheltuiala sa, lucrări de întreținere și reparații normale ale bunului închiriat, lucrări ce cad conform legii, în sarcina sa;

e) să achite cheltuielile de întreținere și orice alte cheltuieli care decurg din folosința imobilului (taxe, impozite, utilități, etc);

f) să nu subînchirieze în tot sau în parte bunul imobil;

g) să înștiințeze pe locator despre orice atingere adusă dreptului său de locațiune;

h) la expirarea contractului, să elibereze și să restituie locatorului bunul închiriat, liber de sarcini, în aceeași stare în care l-a primit (conform procesului-verbal de predare-primire), în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse;

i) să obțină avizele și autorizațiile necesare desfășurării activităților în cadrul bunului imobil închiriat, cu respectarea legislației în vigoare;

j) să respecte dispozițiile legale privind prevenirea și stingerea incendiilor, normele sanitare și de protecție a mediului înconjurător;

k) să repare prejudiciul cauzat, la solicitarea administratorului de drept legal, atunci când se constată pagube la bunul imobil datorate în mod exclusiv locatarului;

l) să permită persoanelor împuternicite de către locator, să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia, ori de câte ori este necesar;

m) să înștiințeze imediat pe locator despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința.

n) să respecte legislația privind protecția mediului, urbanismului și autorizarea executării construcțiilor;

o) să restituie terenul, la încetarea contractului, în stare corespunzătoare;

p) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

CAPITOLUL VIII Răspunderea Contractuală

Art.14 (1) Pentru neîndeplinirea, îndeplinirea cu întârziere sau îndeplinirea necorespunzătoare a clauzelor contractuale ori prevederilor legii, partea în culpă va fi somată de către cealaltă parte cu privire la obligațiile contractuale.

(2) Neexecutarea obligațiilor contractuale atrage răspunderea părții culpabile.

CAPITOLUL IX Forta Majora

Art. 15 Forta majora și cazul fortuit apără părțile de răspunderea contractuală; de intervenția oricăreia dintre cele două situații părțile au obligația de a comunica în termen de 24 ore de la apariția lor.

CAPITOLUL X Modificarea Și Încetarea Contractului

Art. 16 (1) Orice modificare a clauzelor contractuale, se va face prin încheierea unor acte adiționale.

(2) Contractul încetează, după caz, în vreuna din următoarele situații:

- expirarea duratei acestuia;
- acordul părților;
- denunțarea unilaterală a contractului;
- alte situații expres prevăzute de lege.

(3) Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, potrivit prevederilor prezentului contract.

(4) Contractul încetează deplin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care locatarul se găsește în una sau mai multe din următoarele situații:

- a subînchiriat bunul;
- a cedat folosința bunului unor terți;
- a folosit bunul împreună cu terți, prin asociere cu aceștia, fără acordul scris al locatorului;
- a schimbat destinația închirierii terenului;
- chiriașul nu permite accesul locatorului în spațiul închiriat, pentru efectuarea măsurărilor, relevee, expertize tehnice, studii, etc., sau pentru a controla modul în care este folosit și întreținut imobilul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului.

(5) În cazul neexecutării sau executării necorespunzătoare de către locatar a obligațiilor sale contractuale, contractul încetează deplin drept, fără punere în

întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată.

(6) Prezentul contract poate înceta prin acordul comun al partilor. În cazul în care locatorul înțelege să denunțe contractul, el este obligat să depună cerere scrisă la sediul locatarului cu cel puțin 15 zile calendaristice înainte, sub rezerva achitării la zi a debitelor datorate la bugetul local al comunei Ulmi.

CAPITOLUL XI DIFERENDE. LITIGII

Art.17 (1) Părțile vor încerca să soluționeze pe cale amiabilă orice diferențe ce s-ar ivi între ele, având drept obiect prezentul contract.

(2) Litigiile dintre părți altele se soluționează de către instanțele judecătorești, potrivit dreptului comun.

CAPITOLUL XII Dispoziții finale

Art. 18 Situațiile neprevăzute de prezenta procedură se soluționează potrivit prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Codului civil și hotărârilor Consiliului Local privind administrarea domeniului primar al U.A.T comuna Ulmi.

INTOCMIT,
Compartiment activități socio-cultural-sportive, promovare,
securitate și monitorizare proceduri administrative

INSPECTOR DE SPECIALITATE
EREMIA Mihail