



ROMÂNIA  
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CHINTENI

407205, CHINTENI, STR. UNIRII, NR. 232,  
TEL. +4.0264.271.771, FAX +4.0264.271.772

**HOTĂRÂREA**  
**Nr. 107 din 17 aprilie 2024**  
**privind aprobarea închirierii unor imobilele - terenuri, prevăzute în Anexa 1 la prezenta hotărâre, aparținând domeniului public al comunei Chinteni**

Consiliul Local al comunei Chinteni, jud. Cluj, întrunit în ședință ordinară în data de 17 aprilie 2024,

Având în vedere:

- proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii unor imobilele - terenuri, prevăzute în Anexa 1 la prezenta hotărâre, aparținând domeniului public al comunei Chinteni,
- referatul de aprobare al primarului comunei Chinteni la proiectul de hotărâre,
- raportul secretarului general al comunei Chinteni la proiectul de hotărâre,
- avizul favorabil al comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Chinteni, Văzând prevederile
- art. 297, alin. (1), lit. c și art. 333 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

În temeiul art. 129, alin. (6), lit. (a), art. 139 și art. 196, alin. (1), lit. (a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

**HOTĂRĂȘTE**

**Art. 1.** Se aprobă închirierea terenului agricol extravilan, în suprafață de 26,7950 ha, înscris în Cartea Funciară nr. 15735 Cluj-Napoca, având nr.topo 18344, a terenului agricol extravilan în suprafață de 29,3505 ha, înscris în Cartea Funciară nr. 15741 Cluj-Napoca, având nr.topo 18343, a terenului agricol în suprafață 33,8545 ha, înscris în Cartea Funciară nr. 15739 Cluj-Napoca, având nr.topo 18345, precum și a terenului agricol extravilan, în suprafață de 15 ha, înscris în Cartea Funciară nr. 15735 Cluj-Napoca, având nr.topo 18330, situate în localitatea Pădureni, aparținând domeniului public al comunei Chinteni, județul Cluj, în scopul cultivării cu furaje pentru hrana efectivelor de animale.

**Art. 2.** Durata închirierii este de 10 ani, calculată de la data semnării contractului de închiriere.

**Art. 3.** Prețul minim al închirierii este de 80 lei / mp / lună.



**Art. 4.** Închirierea imobilelor - terenuri mai sus descrise, aparținând domeniului public al comunei Chinteni, se va face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute de OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

**Art. 5.** Se aprobă documentația de atribuire aferentă procedurii de licitație publică, anexată prezentei hotărâri.

**Art. 6.** Prezenta hotărâre se comunică, prin grija secretarului general al comunei, Primarului și Instituției Prefectului județului Cluj.

**Președinte de ședință:**

**Mureșan Darius Mălin**



**Contrasemnează:**

**Secretar general,  
Corina Maria Anghel**

Total consilieri:	13
Consilieri prezenți:	10
VP:	10
VC:	0
ABȚ:	0



### **CAIET DE SARCINI**

**pentru închirierea terenului agricol în suprafață de 51,7950 ha, înscris în Cartea Funciară nr. 15735 Cluj-Napoca, având nr.topo 18344, a terenului agricol în suprafață de 29,3505 ha, înscris în Cartea Funciară nr. 15741 Cluj-Napoca, având nr.topo 18343, precum și a terenului agricol în suprafață 39,0153 ha, înscris în Cartea Funciară nr. 15739 Cluj-Napoca, având nr.topo 18345, situate în localitatea Pădureni, aparținând domeniului public al comunei Chinteni, județul Cluj, în scopul cultivării cu furaje pentru hrana efectivelor de animale deținute în proprietate**

#### **CAPITOLUL I. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate**

Prezentul Caiet de Sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitații publice care are ca obiect aprobă închirierea terenului agricol extravilan, în suprafață de 26,7950 ha, înscris în Cartea Funciară nr. 15735 Cluj-Napoca, având nr.topo 18344, a terenului agricol extravilan în suprafață de 29,3505 ha, înscris în Cartea Funciară nr. 15741 Cluj-Napoca, având nr.topo 18343, a terenului agricol în suprafață 33,8545 ha, înscris în Cartea Funciară nr. 15739 Cluj-Napoca, având nr.topo 18345, precum și a terenului agricol extravilan, în suprafață de 15 ha, înscris în Cartea Funciară nr. 15735 Cluj-Napoca, având nr.topo 18330, situate în localitatea Pădureni, aparținând domeniului public al comunei Chinteni, județul Cluj, în scopul cultivării cu furaje pentru hrana efectivelor de animale, organizatorul licitației fiind Comuna Chinteni cu sediul în Chinteni, str. Unirii, nr.232, telefon: 0264/ 271771, cod fiscal 4923998, având contul RO22TREZ21621A300530XXXX deschis la Trezoreria Cluj-Napoca.

Imobilul se află în proprietatea publică a comunei Chinteni, județul Cluj.

#### **CAPITOLUL II. Descrierea imobilului care face obiectul închirierii**

Imobilele sunt terenuri arabile aflate în extravilanul satului Pădureni, Comuna Chinteni, județul Cluj:

- 1.teren agricol extravilan, în suprafață de 26,7950 ha, înscris în Cartea Funciară nr. 15735 Cluj-Napoca, având nr.topo 18344,
- 2.teren agricol extravilan în suprafață de 29,3505 ha, înscris în Cartea Funciară nr. 15741 Cluj-Napoca, având nr.topo 18343,
3. teren agricol extravilan în suprafață 33,8545 ha, înscris în Cartea Funciară nr. 15739 Cluj-Napoca, având nr.topo 18345,
4. teren agricol extravilan, în suprafață de 15 ha, înscris în Cartea Funciară nr. 15735 Cluj-Napoca, având nr.topo 18330.

#### **CAPITOLUL III. Condițiile și regimul de exploatare a imobilului închiriat**

3.1.Adjudecătorul va putea desfășura în/pe imobilul închiriat activitatea declarata în oferta.

3.2.Locatorul/ Chiriașul nu are dreptul de a schimba destinația imobilului pe toata durata închirierii.

3.3.Desfășurarea de către chiriaș a altor activități decât cele menționate prin contract, fără acordul scris al locatorului/proprietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat.

3.4.Cheltuielile privind amenajarea spațiului în vederea obținerii autorizațiilor de functionare, vor fi suportate în totalitate de chiriaș, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locator sau scăderea din cuantumului chiriei.

3.5.De asemenea, locatarul are obligația să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului. În cazul în care locatarul dorește să execute lucrări de amenajare suplimentară în imobilul închiriat, toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina sa, locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora.

3.6.Chiriașul nu are dreptul să deterioreze starea fizică actuală a imobilului închiriat și nici să modifice imobilul închiriat fără acordul proprietarului/administratorului.

**CAPITOLUL IV. Prețul minim de pornire al licitației, respectiv chiria minimă**

4.1.Prețul minim de pornire al licitației este de 80 lei/ha/an, pe care Locatarul se obligă să o plătească Locatorului.

#### **CAPITOLUL V. Criteriul de atribuire utilizat**

5.1.Criteriul de atribuire este prețul cel mai mare oferit pe ha/an.

5.2.Licitația se va desfășura după metoda licitației private, deschisă, competitivă, cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit.

5.3.Pasul de licitație, în urcare este de 5 lei.

**CAPITOLUL VI. Cerințele privind calificarea ofertanților**

6.1.Ofertanții trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

1) să fie persoane/asociere de persoane fizice sau juridice autorizate.

2) până la termenul limită de depunere a ofertei să aibă constituită garanția de participare la licitație, taxa de participare, în contul comunei Chinteni RO22TREZ21621A300530XXXX deschis la Trezoreria Cluj-Napoca;

6.2.Ofertanții trebuie să facă dovada constituirii garanției de participare.

În cazul în care ofertantul este persoană juridică, acesta va depune următoarele documente:

- Certificat de înregistrare emis de oficiul registrului comerțului,cu domeniul de activitate;
- Certificat care să ateste lipsa datoriilor restante fiscale atât pentru societate cât și pentru reprezentantul legal emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice ;
- Actul constitutiv al societății;
- Certificat de atestare fiscală atât pentru societate cât și pentru reprezentantul legal emis de Autoritatea Publica Locală de domiciliu;
- Cazierul fiscal al ofertantului;
- Actul autentic de reprezentare în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților;

- Copie după chitanțele care atestă constituirea garanția de participare la licitație și taxa de participare.

Se iau în considerare actele depuse de ofertant până la data și ora limită stabilită pentru depunerea ofertelor.

Nu se acceptă completări ulterioare, după data desfășurării licitației.

În cazul în care nu sunt depuse toate actele solicitate, ofertantul nu va putea participa la etapa de licitație competitivă cu strigare.

## **CAPITOLUL VII. Cuantumul garanției de participare și a taxei de participare pentru licitație**

7.1. Garanția de participare se constituie de către ofertant în scopul protejării titularului dreptului de proprietate față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia, până la termenul limită de depunere a ofertei, și se restituie ofertantului care nu se clasează pe primul loc în urma licitației, în baza unei solicitări scrise.

7.2. Garanția de participare în cuantum de 400 lei este obligatorie și se constituie fie în numerar, la casieria Comunei Chinteni fie prin virament bancar în contul RO22TREZ21621A300530XXX deschiș la Trezoreria Cluj-Napoca.

7.3. Taxa pentru participare se constituie în cuantum de 100 lei, și este necesară pentru acoperirea cheltuielilor de publicitate (publicare în MO și alte publicații), precum și a costurilor de imprimare și duplicare documente.

7.4. Locatarul/chiriașul are obligația să prezinte, la data încheierii contractului dovada constituirii garanției pentru buna execuție a contractului. la nivelul contravalorii a două chirii, valabilă pe durata contractului, pentru acoperirea obligațiilor neexecutate.

## **CAPITOLUL VIII. Destinația bunurilor care fac obiectul închirierii**

8.1. Destinația imobilului de închiriat este pentru desfășurarea activității declarate în oferta.

8.2. Locatarul/ Chiriașul nu are dreptul de a schimba destinația imobilului pe toată durata închirierii.

## **CAPITOLUL IX. Interdicția subînchirierii sau cesionării bunului**

9.1. Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este interzisă.

## **CAPITOLUL X. Durata închirierii obligațiile părților**

10.1. Durata închirierii este de 10 ani, de la data semnării contractului de închiriere, cu posibilitate de prelungire prin acte adiționale cu acordul părților.

10.2. Obligațiile chiriașului:

- să solicite și să obțină autorizația de funcționare în maxim 6 luni de la data încheierii contractului
- să utilizeze imobilul numai pentru serviciile prevăzute la punctul
- să achite contravaloarea chiriei la termenele convenite
- să respecte regulile urbanistice ale zonei

- să răspundă de normele de PSI și SSM pe durata desfășurării activității în imobilul închiriat.

- să întrețină imobilul închiriat pe cheltuială proprie.

- să permită proprietarului verificarea imobilului când este nevoie la solicitarea acestuia

10.2. Obligațiile proprietarului/administratorului:

- să predea imobilul ce face obiectul închirierii pe baza unui proces-verbal de predareprimire

- să controleze modul în care este folosit imobilul închiriat

## **CAPITOLUL XI. Facilitățile suplimentare**

- Nu sunt.

## **CAPITOLUL XII. Perioada de valabilitate a ofertei.**

12.1.Perioada de valabilitate a ofertei este de 30 de zile de la data deschiderii ofertelor.

## **CAPITOLUL XIII. Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor.**

Data, ora și locul depunerii, respectiv a deschiderii ofertelor.

Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor

13.1.Persoanele care manifestă interes de participare la licitație depun la registratura Primăriei, până la data și ora limită stabilită în invitația de participare un plic închis și sigilat care conține formularul de ofertă, precum și documentele solicitate prin caietul de sarcini.

13.2.Pe plic se menționează numele și prenumele/denumirea și adresa ofertantului, mențiunea "LICITAȚIE PENTRU ÎNCHIRIERE".

13.3.În perioada cuprinsă între data publicării anunțului privind organizarea licitației și data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de proprietate are obligația de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentația de închiriere.

13.4.Documentația de închiriere se obține prin ridicarea de către cei interesați, între orele 08.00-16.00, de luni până vineri, de la Compartimentul Fiscal sau poate fi accesată de pe site-ul instituției [www.primariachinteni.ro](http://www.primariachinteni.ro)

13.5.In cazul în care devine necesară prelungirea termenului de depunere a ofertei ca urmare a unor modificări față de informațiile deja privatate și incluse în documentația de închiriere sau ca urmare a apariției unor motive obiective și justificate, titularul dreptului de proprietate are dreptul de a prelungi termenul de depunere a ofertei.

13.6.Oferta se elaboreaza în conformitate cu prevederile din documentația de închiriere și trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini, să fie completă, fermă, reală și serioasă. Oferta și toate formularele depuse se semnează în original pe fiecare pagină.

13.7.Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte asemenea, trebuie transmise în scris către titularul dreptului de proprietate

13.8.Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii, respectiv în momentul primirii.

13.9.Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități :

(a) personal la registratură

(b) prin poștă (cu confirmare de primire, dacă este cazul);

(c) prin fax, cu confirmare de primire;

13.10.Titularul dreptului de proprietate va exclude din procedura de închiriere ofertantul care prezintă informații false în scopul îndeplinirii criteriilor de calificare sau nu prezintă informațiile solicitate.

Data, ora și locul depunerii, respectiv deschiderii ofertelor

Data si locul la care se va desfasura sedinta privata de deschidere a ofertelor, se va stabili dupa aprobarea documentatiei de atribuire prin Hotararea Consiliului Local Chinteni si va fi mentionat in anuntul publicat in MO partea a VI-a, intr-un ziar de circulatie națională și locala, precum si site-ul Comunei Chinteni <https://www.primariachinteni.ro>

Prețul minim de pornire al licitației este de 80 lei/ha/an.

Condiții pentru participanții la ședința de deschidere:

Pot participa la ședința de deschidere a ofertelor ofertanții care au dreptul de a licita oferta sau reprezentanți împuterniciți în scris ai acestora, care vor prezenta împuternicirea scrisă și o copie de pe actul de identitate.

## CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE - model -

### Cap. I PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între COMUNA CHINTENI, cu sediul în comuna CHINTENI, sat CHINTENI str. Unirii, nr.232, județul Cluj, cod fiscal 4923998, cont RO22TREZ21621A300530XXXX, deschis la Trezoreria Cluj-Napoca, reprezentată prin Primar Suciu Magdalena Lucia, având calitatea de locatar

Și .....reprezentată prin.....cu sediul/domiciliul în ....., având calitatea de locatar. Ca urmare a adjudecării licitației din data de \_\_\_\_\_, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

### Cap. II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2. Obiectul contractului îl reprezintă închirierea terenului agricol în suprafață de 51,7950 ha, înscris în Cartea Funciară nr. 15735 Cluj-Napoca, având nr.topo 18344, a terenului agricol în suprafață de 29,3505 ha, înscris în Cartea Funciară nr. 15741 Cluj-Napoca, având nr.topo 18343, precum și a terenului agricol în suprafață 39,0153 ha, înscris în Cartea Funciară nr. 15739 Cluj-Napoca, având nr.topo 18345, situate în localitatea Pădureni, aparținând domeniului public al comunei Chinteni, județul Cluj, în scopul cultivării cu furaje pentru hrana efectivelor de animale deținute în proprietate.

### Cap. III DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 3. Durata contractului de închiriere este de 10 ani, începând cu data încheierii prezentului contract, respectiv de la \_\_\_\_\_ până la \_\_\_\_\_.

Art. 4. La cererea locatarului părțile pot renegocia prelungirea contractului de închiriere, numai dacă sunt întrunite, cumulative următoarele condiții:

- a) locatarul a achitat chiria la termenele convenite, fara a avea intarzieri;
- b) lacatarul a respectat , fara exceptii , toate clauzele contractuale;
- c) locatarul nu este inregistrat cu debite la bugetul de stat si bugetul local;
- d) locatarul nu se afla in procedura de dizolvare , lichidare ori insolventa;

### Cap. IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII

Art. 5. Prețul închirierii este de .....lei/ha/an, așa cum rezultă din oferta făcută la licitația publică din \_\_\_\_\_.

Art. 6. Prețul chiriei va fi actualizat anual cu indicele de inflație.

Art. 7. Prețul chiriei va putea fi modificat prin hotărâri ale Consiliului Local Chinteni.

### Cap. V. MODALITATEA DE PLATĂ

Art. 8. Plata chiriei , se va face în două tranșe, la casieria Primăriei Chinteni.

Art. 9. Pentru neplata în termen a chiriei se vor aplica penalizări de 0,1 % pe zi de întârziere din suma datorată, iar în cazul în care întârzierile depășesc 30 de zile de la data scadenței să se procedeze la rezilierea contractului în favoarea locatarului și se va trece la evacuarea locatarului fără somație, punere în întârziere sau judecată.

Art. 10. Locatarul este de drept în întârziere începând cu data la care trebuie să facă plata prețului.

#### Cap. VI. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art. 11. Locatorul are obligația de a urmări respectarea clauzelor contractuale. Comercianții care dobândesc calitatea de locatar al spațiului vor putea realiza, în interes privat și cu suportarea integrală a costurilor aferente, unele construcții provizorii, numai dacă acestea sunt strict necesare pentru desfășurarea și rentabilizarea activității. Construcțiile provizorii vor putea fi realizate numai cu respectarea prevederilor legale privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a reglementărilor privind documentațiile urbanistice aprobate. Construcțiile provizorii realizate, precum și dotările și amenajările spațiilor făcute de locatar vor rămâne, la încetarea contractului de închiriere, în proprietatea locatarului, fără vreo obligație de plată a contravalorii lor în sarcina acestuia.

#### Cap. VII. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Art. 12. Modificarea clauzelor contractuale la cererea locatarului se face prin act adițional cu obligația declarării intenției în scris cu zece zile înainte.

Art. 13. Întră în sarcina locatarului obligațiile, în ceea ce privește respectarea prevederilor legislației în vigoare cu privire la paza contra incendiilor și protecția mediului.

#### Cap. VIII. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

Art. 14. Documentele contractului sunt (cel puțin):

- a) plan cadastral;
- b) oferta tehnică;
- c) garanția de bună execuție;

#### Cap. IX. ÎNCETAREA ÎNCHIRIERII

Art. 15. a) Contractul încetează la termenul și/sau în condițiile stipulate în prezentul contract, dacă părțile nu au convenit prelungirea acestuia sau dacă nu se respectă clauzele și termenii contractuali.

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locatar;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locatar;

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, fără plata unei despăgubiri;

e) Schimbarea destinației imobilului după închiriere atrage rezilierea de drept a contractului de închiriere.

f) Locatarul poate denunța unilateral contractul de închiriere pentru motive personale, notificând locatarul cu cel puțin 30 de zile înainte de data denunțării.

Art. 16. La încetarea contractului locatorul are obligația de a preda bunul închiriat liber de orice sarcini.

#### Cap X. GARANTIA DE BUNA EXECUTIE

Art.17. Garantia de buna executie a contractului este stabilita la nivelul contravalorii a doua chirii si se constituie din garantia de participare a ofertantului castigator a licitatiei de inchiriere. In cazul neplatii in termen a chiriei, locatorul poate retrage din contul de garatii contravaloarea chiriei neachitate si a penalizarilor acumulate.

Art.18. Garantia de buna executie se restituie la finalizarea contractului, conform prevederilor legale in vigoare ;

#### Cap XI. FORTA MAJORA

Art.19. Forta majora este constatata de o autoritate competenta.

Art.20 Forta majora exonereaza partile contractante de indeplinirea obligatiilor asumate prin prezentul contract, pe toata perioada in care acesta actioneaza.

Art.21. Indeplinirea contractului va fi suspendata in perioada de actiune a fortei majore, dar fara a prejudicia drepturile ce li se cuveneau partilor pana la aparitia acesteia.

Art.22. Partea contractanta, care invoca forta majora, are obligatia de a notifica celeilalte parti, imediat si in mod complet, producerea acesteia si sa ia orice masuri, care ii stau la dispozitie, in vederea limitarii consecintelor.

Art.23. Daca forta majora actioneaza sau se estimeaza ca va actiona o perioada mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul sa notifice celeilalte parti incetarea de plin drept a prezentului contract, fara ca vreuna din parti sa poata pretinde celeilalte daune-interese.

#### Cap. XII.LITIGII

Art. 24. Litigiile de orice fel decurgând din exercitarea prezentului contract, dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, se vor prezenta instanțelor de judecată, de la domiciliul locatorului.

#### Cap. XIII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 25. Pe toată durata derulării contractului locatorul și locatarul se vor supune legislației în vigoare în România.

Prezentul contract s-a încheiat în 2( două) exemplare. .

LOCATOR,

LOCATAR,

**Președinte de ședință:**  
**Mureșan Darius Mălin**



**Contrasemnează:**  
**Secretar general,**  
**Corina Maria Anghel**

