România
Județul Harghita
Primăria Comunei Dealu
Consiliul Local al Comunei Dealu

Proiect de Hotărâre nr. 70/2026

privind aprobarea demarării procedurii de închiriere, prin licitație publică,a unui spațiu de 16 mp. din clădirea Casa Comunală a specialistului Sâncrai suprafața totală de 230 mp., situat în Comuna Dealu, Localitatea Sâncrai nr. 295, județul Harghita, aflat în domeniul public al Comunei Dealu

Consiliul Local al Comunei Dealu,întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare nr...../2026 al Primarului Comunei Dealu, Raportul de specialitate nr. ...../2026 al Compartimentului de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Dealu privind aprobarea demarării procedurii de închiriere, prin licitație publică,a unui spațiu de 16 mp. din clădirea Casa Comunală a specialistului Sâncrai suprafața totală de 230 mp., situat în Comuna Dealu, Localitatea Sâncrai nr. 295, județul Harghita, aflat în domeniul public al Comunei Dealu, Anexa nr. 5. Poziția nr. 616, din Hotărârea Guvernului nr. 262/2006 pentru modificarea și completarea anexelor la Hotărârea Guvernului nr. 1351/2001, privind atestarea domeniului public al județului Harghita, precum și al municipiilor,orașelor și comunelor din județul Harghita, Carte funciară nr. 50843 Comuna Dealu, nr. cadastral 50843, Studiul de oportunitate nr., Rapoartele de avizare ale Comisiilor de specialitate al Consiliului Local al Comunei Dealu,

În baza prevederilor art. 5 alin. (1) și a) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de prevederile art. 332 -348 din Ordonanță de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,

Pe baza prevederilor art. 861 alin. (3) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. a), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanță de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,

Hotărăște:

Art.1.- Se aprobă Studiul de oprotunitate privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu de 16 mp. din clădirea Casa Comunală a specialistului Sâncrai suprafața totală de 230 mp., situat în Comuna Dealu, Localitatea Sâncrai nr. 295, județul Harghita, aflat în domeniul public al Comunei Dealu, Anexa nr. 5. Poziția nr. 616, prevăzut în **anexa nr. 1**,care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - (1)Se aprobă închirierea prin licitaţie publică a unor suprafeţe de 16 mp. din clădirea Casa Comunală a specialistului Sâncrai din suprafaţa totală de 230 mp., situat în Comuna Dealu, Localitatea Sâncrai nr. 295, aflat în domeniul public al Comunei Dealu, înscris în cartea funciară nr. 50843, nr. cadastral 50843, în vederea desfăşurării unei activităţi licite, iar pretul a fost stabilita pe baza unui studiu de piata conform **anexei nr. 2,** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2)Perioada de închiriere este de 3 ani de la data semnării contractului, cu posibilitatea prelungirii prin act adiţional.

(3) Preţul de pornire a chiriei este de **196,16 lei/luna respectiv 2.353,92 lei/an**.

Art.3. - Se aprobă Caietul de sarcini privind închirierea prin licitaţie publică a unui spaţiu de 16 mp. din clădirea Casa Comunală a specialistului Sâncrai., situat în Comuna Dealu, Localitatea Sâncrai nr. 295, judeţul Harghita, aflat în domeniul public al Comunei Dealu, conform **anexei nr. 3** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. - Se aprobă modelul Contractului de închiriere, conform **anexei nr. 4** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. - Se aprobă Documentaţia de atribuire, conform **anexei nr. 5** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. - Se aprobă desemnarea comisiei de licitaţie cu următoarea componenţă:
Preşedinte: Dakó Noémi-administrator public
Membrii: Bálint Szilárd - Consilier Local al Comunei Dealu
Mag Jozsef - Consilier Local al Comunei Dealu
Sándor Annamária- Consilier din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Dealu
Bálint Csilla - Referent din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Dealu.

Art.7. - Se împuterniceşte Primarul Comunei Dealu pentru semnarea contractului de închiriere.

Art.8. - Persoanele nominalizate la art. 6. din prezenta hotărâre vor asigura îndeplinirea măsurilor prezentei hotărâri.

Art.9.- Prezenta hotărâre se aduce la cunoştinţă publică şi se comunică Primarului Comunei Dealu, persoanelor nominalizate la art. 6 precum şi Instituţiei Prefectului Judeţului Harghita.

Dealu, la data de 15.10.2026.

Primar
KOVÁCS Árpád

Contrasemnează
Secretarul General
Vajda Edit

ROMANIA
JUDETUL HARGHITA
PRIMARIA DEALU

Anexa nr. 5 la HCL nr. .../2026

DOCUMENTAŢIE DE ATRIBUIRE
pentru închirierea unui spațiu din domeniul public al comunei DEALU , Județul Harghita,

Prezenta documentaţie de atribuire s-a elaborat în conformitate cu prevederile art. 333–336 din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, şi ale Hotărârii Consiliului Local Dealu nr. ...../2026 privind aprobarea închirierii prin licitaţie publică.

Potrivit art. 333 alin. (5) din Codul administrativ, închirierea bunurilor proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale se face pe bază de licitaţie publică, cu respectarea principiilor transparenţei, tratamentului egal şi nediscriminării ofertanţilor, precum şi a proporţionalităţii.

1. OBIECTUL ÎNCHIRIERII :

1.1 Obiectul închirierii îl constituie spațiul din clădirea situată în raza administrativ - teritorială a comunei DEALU , **situate în** imobilului cu denumirea **Casa Comunală a specialistului Sâncrai**, localitatea **Sâncrai nr. 295 jud.Harghita**, identificat prin **Cf.nr. 50843**, nr.top. 50843 **Comuna Dealu,** prevăzut în **Anexele 1-11 la Hotărârea Guvernului nr. 262/2006** pentru modificarea și completarea anexelor la Hotărârea Guvernului nr. 1351/2001, privind atestarea domeniului public al județului Harghita, precum și al municipiilor,oraşelor şi comunelor din județul Harghita, publicat în Monitorul Oficial al României nr. 276 bis din 27.03.2006.
astfel :

a.) Cu destinația pentru desfășurarea de activități licite, compatibile cu natura și regimul juridic al imobilului

1 Cameră de 16 mp, cu intrare separată,
Total: 16 mp situată la parter.

1.2. Destinația actuală a spațiilor din clădirea mai sus nominalizata este după cum urmează:

a.) Cu destinația pentru desfășurarea de activități licite, compatibile cu natura și regimul juridic al imobilului

1 Cameră de 16 mp, cu intrare separată,
Total: 16 mp situată la parter.

Închirierea se efectuează în baza unui contract de închiriere prin care Comuna DEALU, în calitate de locator, transmite chiriaşului, în calitate de locatar, dreptul de folosinţă asupra spaţiului, în schimbul unei chirii care constituie venit la bugetul local.

INFORMAŢII GENERALE :

Denumirea şi sediul proprietarului :

COMUNA DEALU , cu sediul în localitatea Dealu Nr.601, judeţul Harghita, cod poştal: 537080 tel. 0266-225106, fax 0266-225106 adresa e-mail: comdealu@yahoo.com. cod fiscal: 4367930, cont IBAN: RO07TREZ 3522 1A300530XXXX, deschis la Trezoreria Odorheiu Secuiesc.

2. ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Anunţul de licitaţie se trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor (art. 335 din Codul administrativ). Data-limită pentru depunerea ofertelor: ____/____/2026, ora _____. Data, ora şi locul deschiderii ofertelor: ____/____/2026, ora _____, la sediul Primăriei Dealu.

Perioada de închiriere stabilită : 3 ani.

Durata de valabilitate a ofertelor**: minim 30 zile**

Orice ofertă cu durată de valabilitate mai mică se va respinge.

Oferta se depune la sediul Primăriei Dealu, până la data şi ora-limită menţionate în anunţul de licitaţie, într-un plic exterior sigilat, care conţine documentele de participare, şi un plic interior sigilat, care conţine oferta financiară (art. 336 din Codul administrativ).

Procedura de licitaţie se desfăşoară conform prevederilor art. 333–336 din Codul administrativ.

Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă, în urma publicării anunţului, au fost depuse cel puţin două oferte valabile; pentru continuarea procedurii este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puţin două oferte să îndeplinească condiţiile din prezenta documentaţie. În caz contrar, autoritatea contractantă anulează procedura şi organizează o nouă licitaţie, pentru care se păstrează documentaţia de atribuire aprobată pentru prima licitaţie. Dacă nici în cadrul celei de-a doua licitaţii nu se depune nicio ofertă valabilă, procedura se anulează.

CONDIŢII DE PARTICIPARE

Orice persoană juridică sau fizică, română ori străină are dreptul de a participa la procedura pentru atribuirea contractului de inchiriere.

Se exclude din această procedură, respectiv nu este eligibil orice ofertant care se află în oricare dintre următoarele situaţii:

a) este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător-sindic sau activităţile sale comerciale sunt suspendate ori este într-o situaţie similară cu cele menţionate anterior, reglementată prin lege;
b) face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situaţiile prevăzute la lit.a);
c) nu şi-a îndeplinit obligaţiile exigibile de plată a impozitelor şi taxelor către stat, inclusiv cele locale, precum şi a contribuţiei pentru asigurările sociale de stat;
d) furnizează informaţii false în documentele prezentate;
e) a fost desemnat câştigător la o licitaţie publică anterioară privind bunuri ale statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie.

Notă:

Impozitele şi taxele pentru care s-au acordat înlesniri la plată (amânări, eşalonări, etc.) de către organele competente nu se consideră obligaţii exigibile de plată, în măsura în se face dovada respectării condiţiilor impuse la acordarea înlesnirilor.

f.) fiecare ofertant are dreptul de a prezenta doar **o singură ofertă.**

Ofertantul poartă toată răspunderea ca oferta, respectiv documentele de calificare, să fie primite de locator la adresa şi până la data (ora şi minutul) limită stabilită în anunţul de partcicipare şi în documentaţia de licitaţie de închiriere, inclusiv forţă majoră. Ofertele sosite după această dată vor fi returnate fără deschidere.

OFERTANŢII VOR FI ADMIŞI SĂ PARTICIPE LA LICITAŢIE NUMAI DUPĂ PREZENTAREA URMĂTOARELOR ACTE:

Persoane juridice:

a.) dovada înregistrării în registrul persoanelor juridice (de la Registrul comerţului de pe lângă Tribunalul teritorial local) sau altă formă de înregistrare echivalentă.
b.) Prezentarea dovezilor legale de achitare a datoriilor fiscale faţă de bugetul de stat şi bugetul local .
c.) Documentul prin care se face dovada achitării garanţiei de participare stabilită;
d.) Împuternicire din partea conducerii firmei, în cazul în care persoana sau persoanele care reprezintă firma, nu face (fac) parte din conducerea acesteia;
e.) Chitanţa care face dovada achitării preţului documentaţiei de atribuire (dacă a fost ridicată pe suport tipărit).

Persoanele fizice :

a.) Copia xerox a certificatului de identitate (buletin, carte de identitate, paşaport)
b.) Prezentarea dovezilor legale de achitare a datoriilor fiscale
c.) Documentul prin care se face dovada achitării garanţiei de participare stabilită;
d.) Împuternicire oficială (dacă este cazul) din partea persoanei ofertante, în cazul în care aceasta este reprezentată printr-o altă persoană
e.) chitanţa care face dovada achitării preţului documentaţiei de atribuire (dacă a fost ridicată pe suport tipărit).

Criterii administrative:

a.) se interzice subînchirierea bunului închiriat ;
b.) bunul se utilizează numai pentru activităţi licite, cu respectarea normelor privind urbanismul, protecţia mediului, apărarea împotriva incendiilor, protecţia muncii, sănătatea şi igiena;
c.) garanţia de participare la licitaţia închirierii ce urmează a fi depusă de către ofertant se stabileşte **la 5 % din valoarea tarifului anual minim de închiriere, stabilit în raport cu suprafaţa închiriată pentru fiecare obiect în parte.**

Ea poate fi constituită printr-una din următoarele metode:

- scrisoare de garanţie bancară;
- ordin de plată în contul locatorului indicat în capitolul întroductiv al prezentei;
- lichidităţi băneşti depuse la caseria locatorului

Neconstituirea garanţiei de participare până la data şi ora limită de deschidere a ofertelor atrage după sine descalificarea ofertantului.

Ofertantul va pierde garanţia de participare, dacă îşi retrage oferta înainte de desemnarea câştigătorului.

Garanţia de participare a ofertantului câştigător se reţine de către locator până la încheierea contractului de închiriere şi se majorează la valoarea unei chirii/redevenţe lunare, devenind astfel garanţie de bună execuţie contractuală.

Locatorul este obligat să restituie celorlalţi ofertanţi garanţia de participare în termen de 5 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câştigător.

Garanţia de bună execuţie: chiriaşul declarat câştigător depune, în termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere, o garanţie în cuantum egal cu o chirie lunară. Garanţia de participare reţinută de locator se include în această sumă.

3. DEPUNEREA OFERTELOR

Ofertantul trebuie să ia toate măsurile astfel încât oferta (plicul exterior împreună cu plicul interior) să fie primită şi înregistrată de către locator până la data şi ora-limită stabilite în anunţul de licitaţie.

Documentele pot fi transmise prin poştă sau depuse direct de către ofertant la adresa indicată în anunţul de licitaţie. Indiferent de modalitatea de depunere/transmitere ofertantul îşi asumă riscurile transmiterii în termen , inclusiv forţa majoră.

Locatorul poate prelungi data-limită pentru depunerea ofertelor; noua dată se comunică în scris, cu cel puţin 6 zile înainte de data-limită stabilită iniţial, tuturor persoanelor care au obţinut documentaţia de atribuire, şi se publică în aceleaşi condiţii ca anunţul de licitaţie.

Ofertele vor fi redactate obligatoriu în limba română. Orice document emis pe altă limbă va avea ataşată traducerea oficială pe limba română.

Oferta se depune la sediul Primăriei sau la locul precizat în anunţul de licitaţie, în două plicuri:

- plicul exterior sigilat, care conţine cererea de participare şi documentele de participare şi calificare;
- plicul interior sigilat, care conţine oferta financiară, pe formularul de ofertă anexat.

Documentele de participare se depun cu adresă de înaintare însoţitoare, în care se va indica în mod obligatoriu faptul că se referă la **licitaţia de inchiriere a unui spaţiu, aflat în domeniul public al comunei DEALU.**

Documentele de participare vor trebui să conţină:

a) o fişă cu informaţii privind ofertantul (actul de înregistrare ca persoană juridică, sau actul de identitate pentru persoanele fizice);
b) dovada achitării garanţiei de participare la licitaţia de închiriere;
c) dovada achitării datoriilor fiscale exigibile;
d) dovada achitării preţului documentaţiei de atribuire, dacă aceasta a fost ridicată pe suport tipărit (50 lei/exemplar, preţ care nu depăşeşte costul multiplicării documentaţiei). Documentaţia de atribuire poate fi consultată şi obţinută gratuit, în format electronic, pe site-ul Primăriei Dealu, iar orice persoană interesată are dreptul să o solicite şi să o obţină;
e) declaraţia de participare, semnată de cei autorizaţi în numele ofertantului .

Pe plicul exterior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, domiciliul sau sediul acestuia şi menţiunea „A nu se deschide înainte de data de ____/____/2026, ora _____". Plicul interior, care conţine oferta financiară, poartă aceleaşi date de identificare.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie. Conţinutul ofertelor rămâne confidenţial până la data deschiderii.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Ofertele vor fi înregistrate, în ordinea primirii, în registrul Primăriei, precizându-se data şi ora.

Ofertele primite şi înregistrate după termenul-limită prevăzut în anunţul de licitaţie sunt excluse şi se returnează ofertanţilor fără a fi deschise.

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

Oferta financiară trebuie să cuprindă chiria lunară oferită, precum şi angajamentele din formularul de ofertă anexat (acceptarea documentaţiei de atribuire şi a contractului de închiriere), astfel:

a) oferta de preţ: chiria lunară oferită, exprimată în lei, care nu poate fi mai mică decât chiria minimă de pornire stabilită prin prezenta documentaţie.

Ofertele vor fi examinate şi evaluate de către Comisia de evaluare, în conformitate cu prevederile Codului administrativ şi ale prezentei documentaţii.

Comisia va fi numită prin dispoziţia primarului şi va fi compusă din 5 membri ,

Preşedintele comisiei de evaluare este numit prin dispoziţia primarului.

Secretarul comisiei de evaluare este numit de proprietar dintre membrii acesteia.

Comisia de evaluare îşi exercită atribuţiunile în prezenţa tuturor membrilor săi, sub conducerea preşedintelui.

Membrii comisiei sunt obligaţi să dea o declaraţie de compatibilitate, imparţialitate şi confidenţialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor şi înainte de şedinţă de deschidere a ofertelor.

În şedinţa de deschidere, comisia deschide plicurile exterioare, în şedinţă publică, verifică îndeplinirea condiţiilor de participare şi respinge motivat ofertele care nu le îndeplinesc, consemnând aceste aspecte în procesul-verbal. Plicurile interioare ale ofertelor valabile se deschid în aceeaşi şedinţă, în prezenţa ofertanţilor.

Licitaţia de închiriere se desfăşoară la data, ora şi locul menţionate în anunţul de licitaţie. Orice modificare a acestora trebuie comunicată în prealabil celor interesaţi.

La licitaţia de închiriere pot participa ofertanţii, în nume propriu, sau reprezentanţii împuterniciţi ai acestora.

Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este cel mai mare nivel al chiriei oferite. Criteriul şi modul său de aplicare sunt aduse la cunoştinţa tuturor ofertanţilor prin prezenta documentaţie (art. 334 alin. (3) din Codul administrativ); nu se aplică alte criterii de punctare.

1) cea mai mare chirie lunară oferită (în lei/lună), cel puţin egală cu chiria minimă de pornire stabilită prin prezenta documentaţie.

4. STABILIREA OFERTEI CÂŞTIGĂTOARE

Comisia de evaluare stabileşte oferta câştigătoare exclusiv pe baza criteriului de atribuire anunţat în prezenta documentaţie.

Oferta câştigătoare este oferta valabilă cu cea mai mare chirie lunară.

În cazul în care există egalitate între cele mai mari oferte valabile, ofertanţii respectivi depun, în aceeaşi şedinţă, câte o nouă ofertă financiară în plic sigilat; câştigă oferta cea mai mare. Dacă egalitatea persistă, se ia în considerare ordinea înregistrării ofertelor.

În urma desfăşurării licitaţiei de închiriere, după deschiderea ofertelor financiare, Comisia de evaluare întocmeşte un proces-verbal semnat de membrii comisiei de licitaţie, de secretarul comisiei de licitaţie şi de către ofertanţii sau reprezentanţii acestora, prezenţi la şedinţa de deschidere a ofertelor, precum şi o hotărâre de adjudecare ce se va comunica ofertanţilor.

Procedura de contestare a licitaţiei de închiriere

Orice ofertant care se consideră vătămat poate depune contestaţie în scris, la sediul Primăriei, în termen de 5 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului procedurii.
Comisia de evaluare analizează contestaţiile în termen de 5 zile lucrătoare de la data primirii acestora şi răspunde în scris contestatarilor.
Autoritatea contractantă comunică în scris fiecărui ofertant rezultatul procedurii. Contractul de închiriere poate fi încheiat numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicărilor, ofertantul câştigător fiind invitat în scris la semnarea contractului.

5. CONTRACTUL DE INCHIRIERE

Încheierea contractului de închiriere

Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă cu ofertantul declarat câştigător, după împlinirea termenului de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicărilor şi în termen de maximum 20 de zile calendaristice de la împlinirea acestuia.

Modelul contractului de închiriere (contract-cadru) este anexat prezentei documentaţii şi face parte integrantă din aceasta.

În cazul nesemnării contractului de închiriere din vina exclusivă a ofertantului desemnat câştigător, se reţine garanţia de participare, iar autoritatea contractantă poate încheia contractul cu ofertantul clasat pe locul următor, în condiţiile ofertei acestuia şi cu respectarea aceloraşi termene.

Refuzul ofertantului declarat câştigător de a încheia contractul de închiriere atrage pierderea garanţiei depuse pentru participare şi, dacă este cazul, plata de daune-interese.

6. CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Criteriul de atribuire este cel mai mare nivel al chiriei oferite; tabelul de clasament al ofertelor şi formularul de ofertă sunt anexate prezentei documentaţii.

Tariful minim de pornire pentru începerea licitaţiei:

Tariful minim de pornire a licitaţiei pentru spaţiul care face obiectul închirierii este următorul (tarif minim anual):

- un număr de 1 CAMERĂ, la parter, cu intrare separată,
situat în imobilul cu denumirea **Casa Comunală a specialistului Sâncrai**, localitatea **Sâncrai nr. 295 jud.Harghita**, prevăzut în Anexa nr. 4. Poziţia nr. ....., din Hotărârea Guvernului nr. 262/2006 pentru modificarea şi completarea anexelor la Hotărârea Guvernului nr. 1351/2001,

privind atestarea domeniului public al județului Harghita, precum și al municipiilor,orașelor și comunelor din județul Harghita, **Cf. nr.** 50843, nr.top.50843 **Comuna Dealu,** publicat în Monitorul Oficial al României nr. 276 bis din 27.03.2006, **CU URMĂTOARELE DESTINAȚII:**

a.) Cu destinația pentru desfășurarea de activități licite, compatibile cu natura și regimul juridic al imobilului

1 Cameră de 16 mp, cu intrare separată,
Total: 16 mp situată la parter.

Prețul de pornire a licitației (chiria minimă), stabilit pe baza Studiului de piață nr. ...../..... 2026 al Primăriei Dealu, se calculează în felul următor:

Cel mai scăzut preț de piață comparabil (Studiu de piață al Primăriei Dealu): 2,29 euro/mp/lună

Curs BNR de referință (06.10.2026): 5,3527 lei/euro (se actualizează la data aprobării)

Chiria minimă pe mp: 2,29 euro × 5,3527 = 12,26 lei/mp/lună

Chiria minimă pe mp pe an: 12,26 lei × 12 luni = 147,12 lei/mp/an

Chiria minimă pentru spațiul propus închirierii:

16 mp × 12,26 lei/mp/lună = 196,16 lei/lună (2.353,92 lei/an).

Chiria se plăteşte lunar, în lei, până la data de 10 a lunii următoare celei pentru care se datorează.

Chiria rezultată în urma licitației se plăteşte lunar, în lei, până la data de 10 a lunii următoare lunii pentru care se datorează.

Pentru orice întârziere la plată se va calcula o dobândă de 0,1 % din valoarea chiriei neplătite, pe fiecare zi de întârziere.

Anexe piese desenate : Planul de încadrare în zonă
Planul de situație cu identificarea imobilului
Planul nivel: parter al imobilului

Intocmit,

Dakó Noémi
Administrator Public

ROMANIA
JUDETUL HARGHITA
PRIMARIA DEALU

Anexa nr. 1 la Documentație de atribuire

CERERE DE PARTICIPARE

Subsemnatul/Subsemnata _____ (persoană juridică sau persoană fizică), cu sediul/domiciliul în _____, prin prezenta declar că intenţionez să particip la licitaţia de închiriere organizată de Comuna DEALU prin Primăria DEALU , având ca obiect

închirierea a.) - **un număr de 1 CAMERĂ,**
situat în imobilul cu denumirea **Casa Comunală a specialistului Sâncrai**, localitatea **Sâncrai nr. 295 jud.Harghita**, prevăzut în **Anexele 1-11 la Hotărârea Guvernului** nr. 262/2006 pentru modificarea şi completarea anexelor la Hotărârea Guvernului nr. 1351/2001, privind atestarea domeniului public al judeţului Harghita, precum şi al municipiilor,oraşelor şi comunelor din judeţul Harghita, identificat prin **Cf.nr. 50843**, nr.top. 50843 **Comuna Dealu,** publicat în Monitorul Oficial al României nr. 276 bis din 27.03.2006,
CU URMĂTOARELE DESTINAŢII:

a.) Cu destinaţia pentru desfăşurarea de activităţi licite, compatibile cu natura şi regimul juridic al imobilului

1 Cameră de 16 mp, cu intrare separată,
Total: 16 mp situată la parter.

Durata solicitată pentru închiriere: 3 ani

Totodată declar, sub sancţiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că nu mă aflu în niciuna dintre situaţiile de excludere prevăzute la secţiunea „Condiţii de participare" din documentaţia de atribuire a licitaţiei de închiriere.

Data: _____/_____/_____

_____, in calitate de _____, legal autorizat sa semnez
(semnatura)

oferta pentru si in numele: _____.
(denumirea/numele ofertantului)

ROMANIA
JUDETUL HARGHITA
PRIMARIA DEALU

Anexa nr. 2 la Documentație de atribuire

CRITERIUL DE ATRIBUIRE ȘI CLASAMENTUL OFERTELOR

a ofertelor depuse pentru închirierea unui spațiu de 16 mp de la parterul clădirii Casa Comunală *a specialistului Sâncrai* aflat domeniul public al comunei DEALU Județul Harghita,

Criteriul	Ofertant 1	Ofertant 2	Ofertant 3
Cel mai mare nivel al chiriei lunare oferite (lei/lună), cel puțin egală cu chiria minimă de pornire (196,16 lei/lună)			
CLASAMENT (locul ofertei)			

ROMANIA
JUDETUL HARGHITA
PRIMARIA DEALU

Anexa nr. 3 la Documentaţie de atribuire

OFERTANTUL

_____
(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTA

Catre :

COMUNA Dealu, cu sediul în Com. Dealu, Sat.Dealu , str. Principală nr.601, jud. Harghita,

(denumirea locatorului şi adresa completă)

Domnilor,

1. Examinand documentatia de licitaţie de închiriere, subsemnatii, reprezentanti ai ofertantului _____, ne oferim ca, în conformitate cu prevederile si
(denumirea/numele ofertantului)
cerintele cuprinse în documentatia mai sus mentionata, sa închiriem _____
(denumirea obiectului închirierii)
pentru suma de _____ lei/lună (în litere şi în cifre), care nu este mai mică decât chiria minimă de pornire de 196,16 lei/lună stabilită prin documentaţia de atribuire,
la care se adaugă (după caz) taxa pe valoarea adăugată în valoare de _____ *lei/lună.*
(suma în litere si în cifre)

2. Ne angajam ca, în cazul în care oferta noastra este stabilita castigatoare, să încheiem contractul de închiriere conformitate cu condiţiile de contractare stabilite prin documentaţia de licitaţie.

3. Ne angajam sa mentinem aceasta oferta valabila pentru o durata de _____ zile, *(durata în litere si în cifre)* respectiv pana la data de _____ *(ziua/luna/anul)* si ea va ramane obligatorie pentru noi si poate fi acceptata oricand înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

4. Pana la încheierea si semnarea contractului de închiriere aceasta oferta, împreuna cu comunicarea transmisa de dumneavoastra, prin care oferta noastra este stabilita castigatoare, vor constitui un contract angajant între noi.

5. Declarăm că am luat cunoştinţă de conţinutul documentaţiei de atribuire, al caietului de sarcini şi al modelului de contract de închiriere şi le acceptăm fără rezerve.

6. Am înteles si consimtim ca, în cazul în care oferta noastra este stabilita ca fiind castigatoare, sa constituim garantia de buna executie a contractului în conformitate cu prevederile din documentatia de licitaţie.

Data _____/_____/_____

_____, in calitate de _____, legal autorizat sa semnez
(semnatura)
oferta pentru si in numele _____.
(denumirea/numele ofertantului)

ROMANIA
JUDETUL HARGHITA
PRIMARIA DEALU

Anexa nr. 1 la HCL nr..../2026

Nr.7927/27.10.2026

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de 16 mp de la parterul clădirii Casa Comunală a specialistului Sâncrai, aflată în domeniul public al Comunei Dealu

Prezentul studiu de oportunitate se elaborează în vederea fundamentării închirierii prin licitație publică a unui bun proprietate publică a unității administrativ-teritoriale, în conformitate cu art. 333–336 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

1. Introducere

Prezentul studiu de oportunitate are ca obiect analiza necesității și oportunității închirierii prin licitație publică a unei suprafețe de 16 mp de la parterul clădirii Casa Comunală a specialistului Sâncrai, situată în Comuna Dealu, Satul Sâncrai nr. 295, aflată în domeniul public al Comunei Dealu. Măsura se impune ca urmare a unei cereri de închiriere depuse la data de 05.10.2026 de o persoană interesată, pentru spațiul în prezent neutilizat. Cererea nu conferă solicitantului niciun drept preferențial: spațiul se atribuie exclusiv prin licitație publică, în condiții egale și nediscriminatorii pentru toți participanții.

În acest context, Primăria Comunei Dealu își propune să valorifice în mod eficient acest spațiu, în vederea generării de venituri suplimentare la bugetul local și a sprijinirii mediului de afaceri local.

2. Analiza situației existente

2.1. Descrierea spațiului propus pentru închiriere

Suprafața propusă pentru închiriere este situată la parterul clădirii Casa Comunală a specialistului Sâncrai, un imobil aflat în domeniul public al Comunei Dealu. Aceasta este situată într-o zonă centrală a localității, având un vad comercial favorabil pentru desfășurarea unor activități economice.

Caracteristici ale spațiului:

- **Suprafața totală: 16 mp (o încăpere) la parterul clădirii, cu intrare separată de restul clădirii.**
- **Situația juridică:** proprietatea publică a Comunei Dealu, CF nr. 50843,
- **Utilități disponibile:** apă, electricitate, internet;

- **Starea imobilului:** în condiții bune;
- **Accesibilitate:** poziționare centrală, acces facil pentru pietoni și autovehicule;
- **Destinație:** activități licite, la alegerea chiriașului, care nu contravin reglementărilor urbanistice și de mediu.

2.2. Motivația închirierii

Închirierea acestui spațiu este justificată de următorii factori:

- **Existența unei solicitări de închiriere:** Pentru spațiul situat la parter a fost depusă o cerere de închiriere. Spațiul este în prezent neutilizat și poate fi valorificat printr-o închiriere.
- **Valorificarea unui spațiu neutilizat:** Menținerea spațiului neocupat duce la pierderi financiare și la o utilizare ineficientă a patrimoniului public.
- **Obținerea de venituri suplimentare pentru bugetul local:** Închirierea prin licitație publică va genera venituri constante, care pot fi utilizate pentru investiții în infrastructura locală și alte proiecte comunitare.
- **Crearea de oportunități pentru mediul de afaceri:** Facilitarea accesului antreprenorilor la spații comerciale și de prestări servicii poate contribui la dezvoltarea economică a comunei.

3. Avantajele închirierii prin licitație publică

Închirierea spațiului prin licitație publică prezintă multiple avantaje, atât pentru administrația locală, cât și pentru potențialii chiriași:

- **Transparență și corectitudine:** Procesul de licitație publică asigură condiții egale pentru toți participanții, evitând posibile suspiciuni de favoritism.
- **Obținerea unui preț corect:** Licitația publică permite stabilirea unui preț competitiv de închiriere, reflectând valoarea reală a spațiului.
- **Selecția unui chiriaș stabil și responsabil:** Participanții la licitație trebuie să îndeplinească anumite criterii, ceea ce reduce riscurile de neplată sau de folosire necorespunzătoare a spațiului.
- **Valorificarea optimă a patrimoniului public:** Închirierea unui spațiu aflat în domeniul public contribuie la dezvoltarea economică a comunei și la utilizarea eficientă a resurselor disponibile.

4. Procedura de închiriere

Pentru a asigura desfășurarea corectă a procedurii, închirierea va respecta următorii pași:

1. **Stabilirea prețului de pornire:** Prețul minim de pornire a licitației (chiria minimă) se stabilește prin hotărârea consiliului local, pe baza Studiului de piață nr. ...../..... 2026 al Primăriei Dealu, astfel:

   Cel mai scăzut preț de piață comparabil (Studiu de piață al Primăriei Dealu): 2,29 euro/mp/lună

   Curs BNR de referință (06.10.2026): 5,3527 lei/euro (se actualizează la data aprobării)

   Chiria minimă pe mp: 2,29 euro × 5,3527 = 12,26 lei/mp/lună

   Chiria minimă pe mp pe an: 12,26 lei × 12 luni = 147,12 lei/mp/an

   Chiria minimă pentru spațiul propus închirierii:

   16 mp × 12,26 lei/mp/lună = 196,16 lei/lună (2.353,92 lei/an).

2. **Publicarea anunțului de licitație:** Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, și se afișează la sediul Primăriei și pe site-ul acesteia. Anunțul se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor, iar orice persoană interesată poate solicita și obține documentația de atribuire (art. 335 din Codul administrativ).
3. **Depunerea ofertelor:** Oferta se depune într-un plic exterior sigilat, care conține documentele de participare și un plic interior sigilat cu oferta financiară, până la data-limită din anunț. Fiecare participant poate depune o singură ofertă.
4. **Organizarea licitației:** Licitația se desfășoară conform art. 333–336 din Codul administrativ și se poate desfășura numai dacă au fost depuse cel puțin două oferte valabile; în caz contrar procedura se anulează și se organizează o nouă licitație. Contractul se atribuie ofertantului care a oferit cea mai mare chirie, cel puțin egală cu chiria minimă de pornire.
5. **Încheierea contractului de închiriere:** Contractul de închiriere va fi încheiat cu ofertantul câștigător pe o perioadă de 3 ani, după împlinirea termenului de 20 de zile calendaristice de la data comunicării rezultatului procedurii. Clauzele contractuale vor ține seama de prevederile caietului de sarcini și ale Codului administrativ; prelungirea contractului se poate face numai în condițiile legii.

5. Concluzii și recomandări

Având în vedere argumentele prezentate, se consideră oportună închirierea prin licitație publică a suprafeței de 16 mp de la parterul clădirii Casa Comunală a specialistului Sâncrai, în vederea:

- **Valorificării eficiente a patrimoniului public** și evitării degradării acestuia;
- **Generării de venituri pentru bugetul local**, care pot fi folosite pentru proiecte de dezvoltare comunitară;
- **Sprijinirii mediului de afaceri local**, prin oferirea unui spațiu adecvat pentru desfășurarea unor activități economice;
- **Asigurării unui proces transparent și echitabil** prin organizarea unei licitații publice.

În acest sens, se propune inițierea procedurilor administrative necesare pentru organizarea licitației publice, conform legislației în vigoare, astfel încât să fie asigurată o utilizare eficientă și benefică a acestui spațiu pentru întreaga comunitate.

Administrator Public
Dakó Noémi

Anexa nr.2 la HCL nr.72/2026

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
PRIMĂRIA COMUNEI DEALU
Telefon: 0266-225106
E-mail: comdealu@yahoo.com

STUDIU DE PIAȚĂ

privind stabilirea chiriei minime de pornire pentru spațiul de 16 mp de la parterul clădirii Casa Comunală a specialistului Sâncrai, Comuna Dealu

1. Temei și scop

Închirierea bunurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică (art. 333 alin. (5) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ). Prezentul studiu stabilește chiria minimă de pornire a licitației, sub care nicio ofertă nu poate fi acceptată.

Obiectul închirierii: o încăpere de 16 mp la parterul clădirii Casa Comunală a specialistului Sâncrai, satul Sâncrai nr. 295, cu intrare separată și utilități (apă, electricitate, internet), aflată în domeniul public al Comunei Dealu (CF nr. 50843). Spațiul se închiriază pentru orice activitate licită, compatibilă cu natura și regimul juridic al imobilului.

2. Metoda de lucru

Chiria minimă a fost stabilită prin metoda comparației, pe baza prețurilor solicitate pentru spații comerciale și de servicii date în chirie în județul Harghita, din localități mici sau rurale. Anunțurile au fost consultate la data de 16.10.2026, iar copiile lor sunt anexate prezentului studiu.

Ca preț de pornire s-a adoptat valoarea cea mai scăzută dintre cele comparate. Alegerea este prudentă din două motive: prețurile din anunțuri sunt prețuri solicitate, nu tranzacționate, iar spațiul analizat este mai mic decât spațiile comparate, ceea ce conduce în mod obișnuit la un preț pe mp mai mare.

3. Date comparative

Nr.	Localitatea	Spațiul	Preț solicitat	euro/mp/lună	Sursa
1	Voșlăbeni, jud. Harghita	spațiu comercial, 136 mp	–	2,29	anunț public (romimo.ro, publi24.ro)
2	Tulgheș, jud. Harghita (centrul comunei)	spațiu comercial, 40 mp, cu teren de 300 mp	190 euro/lună	4,75	anunț public (romimo.ro)
3	Gheorgheni, jud. Harghita	spațiu comercial, 120 mp, parter	480 euro/lună	4,00	anunț public, proprietar (storia.ro)

4. Calculul chiriei minime

- Valoarea minimă a comparabilelor: 2,29 euro/mp/lună (media: 3,68 euro/mp/lună; mediana: 4,00 euro/mp/lună).
- Curs BNR de referință (06.10.2026): 5,3527 lei/euro. Cursul se actualizează la data aprobării de către Consiliul Local.
- Chiria minimă pe mp: 2,29 euro × 5,3527 = **12,26 lei/mp/lună**.
- Chiria minimă pentru spațiul de 16 mp: 16 mp × 12,26 lei = **196,16 lei/lună**, adică **2.353,92 lei/an**.

5. Concluzie

Chiria minimă de pornire propusă pentru licitația de închiriere a spațiului de 16 mp de la parterul clădirii Casa Comunală a specialistului Sâncrai este de **196,16 lei/lună (2.353,92 lei/an)**. Valoarea se supune aprobării Consiliului Local al Comunei Dealu și se înscrie în documentația de atribuire. Contractul se atribuie ofertantului care oferă cel mai mare nivel al chiriei, cel puțin egal cu chiria minimă de pornire.

Anexă: copii ale anunțurilor consultate.

Întocmit,
Dakó Noémi
Administrator Public

ROMANIA
JUDETUL HARGHITA
PRIMARIA DEALU

Anexa nr. 3 la HCL nr.7/2026

CAIET DE SARCINI

pentru închirierea unui spaţiu din domeniul public al comunei Dealu Judeţul Harghita,

INFORMAŢII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

a) **Obiectul închirierii**

1.1 Obiectul închirierii îl constituie SPAŢIUL din clădirea situată în raza administrativ - teritorială a comunei Dealu aflată în domeniul public al comunei, astfel:

a.) - **un număr de 1 CAMERĂ,**

situat în imobilul cu denumirea **Casa Comunală a specialistului Sâncrai**, localitatea **Sâncrai nr. 295 jud.Harghita**, prevăzut în **Anexele 1-11 la Hotărârea Guvernului** nr. 262/2006 pentru modificarea şi completarea anexelor la Hotărârea Guvernului nr. 1351/2001, privind atestarea domeniului public al judeţului Harghita, precum şi al municipiilor,oraşelor şi comunelor din judeţul Harghita, identificat prin **Cf.nr. 50843**, nr.top. 50843 **Comuna Dealu,** publicat în Monitorul Oficial al României nr. 276 bis din 27.03.2006,
CU URMĂTOARELE DESTINAŢII:

a.) Cu destinaţia pentru desfăşurarea de activităţi licite, compatibile cu natura şi regimul juridic al imobilului

1 Cameră de 16 mp, cu intrare separată,
Total: 16 mp situată la parter.

Activităţile considerate adecvate bunului ce se închiriază:

1.2. Activităţile adecvate bunului care face obiectul închirierii sunt orice activităţi licite, compatibile cu natura şi regimul juridic al imobilului, care aduc ca aport social o dezvoltare locală, în folosul comunităţii, fără a afecta spaţiul înconjurător din punct de vedere aspectual şi al protecţiei mediului.

Obiectivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu urmărite de proprietar privind exploatarea eficace a obiectului închirierii:

În situaţia actuală spaţiul propus spre închiriere, situat la parterul clădirii, cu intrare separată, este liber şi neutilizat. Acest lucru a generat un spaţiu neutilizat care poate fi valorificat printr-o nouă închiriere.

În aceste condiţii, în care sunt solicitări din partea unor potenţiali chiriaşi pentru aceste spaţii , este foarte oportună găsirea unui procedeu de valorificare a lor.

Modul cel mai avantajos pentru comună este închirierea pe o perioadă corespunzătoare, conveneabilă a acestor suprafeţe, în schimbul unei redevenţe sau chirii anuale, valoarea căreia constituie un venit garantat în bugetul local pe perioada închirierii. În acest mod se rezolvă pe de o parte şi exploatarea şi folosirea eficientă a acestor spaţii, intreţinerea normală a acestora şi realizarea unor eventuale investiţii care aduc beneficiu pentru cetăţenii comunei, cât şi obţinerea unor avantaje financiare pentru comună.

Se menţionează ca avantaj economic şi de mediu disponibilitatea potenţionalilor chiriaşi ca, pe lângă asigurarea unei gestionări şi administrări performante, să efectueze intreţinerea permanentă a acestor spaţii şi eventual să realizeze unele investiţii pe care le consideră necesare în scopul utilizării cât mai rentabile şi raţionale a acestor suprafeţe.

b) Graficul desfăşurării licitaţiei de închiriere

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere:

- şedinţa de deschidere a ofertelor: la data şi ora indicate în anunţul de licitaţie, după expirarea termenului-limită de depunere a ofertelor; anunţul se trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor, după aprobarea închirierii prin hotărârea Consiliului Local al Comunei Dealu şi a documentaţiei de atribuire;
- depunerea ofertelor (plic exterior cu documentele de participare şi plic interior cu oferta financiară) până la data-limită din anunţul de licitaţie;
- durata de evaluare şi întocmire proces verbal şi hotărâre de adjudecare:3 zile
- comunicarea în scris a rezultatului procedurii către toţi ofertanţii; contestaţiile se depun în termen de 5 zile lucrătoare de la comunicare şi se soluţionează în termen de 5 zile lucrătoare;
- invitarea ofertantului câştigător pentru semnarea contractului de închiriere: după împlinirea termenului de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicărilor;
- semnarea contractului de închiriere: în termen de maximum 20 de zile calendaristice de la împlinirea termenului de 20 de zile prevăzut mai sus;
- depunerea garanţiei de bună execuţie a contractului de către chiriaş: maxim 5 zile lucrătoare de la semnarea contractului de închiriere.

c) Durata închirierii :

Se propune închirierea pe o durată de 3 ani, începând cu data semnării contractului de închiriere, durată ce va fi stabilită cu precizie în cadrul contractului.

d) Elemente de preţ şi termenele de plată

Tariful minim de începere a licitaţiei pentru spaţiul care face obiectul închirierii este următorul (tarif minim anual):

a.) - **un număr de 1 CAMERĂ,**

situat în imobilul cu denumirea **Casa Comunală a specialistului Sâncrai**, localitatea **Sâncrai nr. 295 jud.Harghita**, prevăzut în **Anexele 1-11 la Hotărârea Guvernului** nr. 262/2006 pentru modificarea și completarea anexelor la Hotărârea Guvernului nr. 1351/2001, privind atestarea domeniului public al județului Harghita, precum și al municipiilor,orașelor și comunelor din județul Harghita, identificat prin **Cf.nr. 50843**, nr.top. 50843 **Comuna Dealu,** publicat în Monitorul Oficial al României nr. 276 bis din 27.03.2006,
CU URMĂTOARELE DESTINAȚII :

a.) Cu destinația pentru desfășurarea de activități licite, compatibile cu natura și regimul juridic al imobilului

1 Cameră de 16 mp, cu intrare separată,

Total 16 mp × 12,26 lei/mp/lună = 196,16 lei/lună (2.353,92 lei/an)

Chiria rezultată în urma licitației se plătește lunar, în lei, până la data de 10 a lunii următoare celei pentru care se datorează. Pentru orice întârziere la plată se calculează o dobândă de 0,1 % din valoarea chiriei neplătite, pentru fiecare zi de întârziere.

e) **Regimul categoriilor de bunuri după expirarea închirierii**

- în derularea închirierii chiriașul utilizează bunuri de retur preluate de la proprietar care după expirarea închirierii revin proprietarului , în stare perfectă de utilizare/funcționare.
- în cazul realizării unor bunuri în perioada inchirierii de către locatar, acestea pot fi :
  - bunuri de preluare pentru care PROPIETARUL poate să-și exprime intenția de cumpărare pe baza unui contract de vânzare-cumpărare
  - bunuri proprii ale chiriașului care după expirarea perioadei de închiriere rămân în proprietatea acestuia.
-CHIRIAȘUL este obligat să exploateze obiectul închirierii în regim de continuitate
- CHIRIAȘUL nu are dreptul să subânchirieze obiectul închirierii.

f) **Răspunderea CHIRIAȘULUI pentru neîndeplinirea obligațiilor din caietul de sarcini**

CHIRIAȘUL este obligat sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si de permanenta a spațiilor care fac obiectul închirierii, potrivit destinației pentru care a fost închiriat

CHIRIAȘUL este obligat sa exploateze in mod direct bunurile și activitatile care fac obiectul închirierii.

CHIRIAȘUL nu poate subînchiria către a terța persoană bunul ce face obiectul închirierii.

CHIRIAȘUL este obligat sa plătească chiria stabilită prin contract în modul și în condițiile stabilite.

CHIRIAŞUL este obligat sa respecte conditiile de siguranta in exploatare, protectia mediului, protectia muncii, conditiile privind folosirea si conservarea patrimoniului, în conformitate cu prevederile legislaţiei în vigoare.

La incetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen CHIRIAŞUL este obligat să restituie PROPRIETARULUI , în deplină proprietate şi în stare perfectă, bunurile de retur, in mod gratuit si libere de orice sarcini.

In termen de **5 zile lucrătoare** de la data semnării contractului de închiriere CHIRIAŞUL este obligat să depună, cu titlu de garantie de bună execuţie a contractului, o suma egală cu valoarea unei chirii lunare.

In cazul in care CHIRIAŞUL sesizează existenţa sau posibilitatea existenţei unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării obiectului de activitate, va notifica de îndată acest fapt PROPRIETARULUI , în vederea desfacerii contractului.

g) **Cauze de încetare a închirieii, altele decât ajungerea la termen**

Contractul de închiriere încetează în urmatoarele situaţii:

1) în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţarea unilaterală de către LOCATOR, cu plata unei despăgubiri juste şi prealabile în sarcina LOCATORULUI;

2) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către LOCATOR, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina LOCATORULUI;

3) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către CHIRIAŞ, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina CHIRIAŞULUI;

4) la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilităţii obiective a CHIRIAŞULUI , de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despagubiri;

5) prin contractul de închiriere părţile pot stabili şi alte cauze de încetare, fără a aduce atingere clauzelor şi condiţiilor reglementate de lege.

h) **Alte obligaţii ale chiriaşului**

Exploatarea şi utilizarea bunului închiriat se va face conform normelor şi normativelor specifice referitoare la utilizarea clădirilor, spaţiilor destinate activităţilor din domeniul pentru care s-a prevăzut închirierea cu respectarea condiţiilor de siguranţă în exploatare, a prevederilor privind protecţia mediului, protecţia muncii, asigurarea condiţiilor de sănătate şi igienă , în conformitate cu prevederile legislaţiei în vigoare.

Dealu, la 07 octombrie 2026

Intocmit,
Administrator Public
Dakó Noémi

ROMANIA
JUDETUL HARGHITA
PRIMARIA DEALU

Anexa nr. 4 la HCL nr. 72/2026

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. ...../____.____.2026

I. Părţile contractante

Între **COMUNA Dealu**, cu sediul în Com. Dealu, Sat.Dealu , str. Principală nr.601, jud. Harghita, tel/fax 0266-225.106, cod fiscal 4367930, cont bancar RO07TREZ35221A300530XXXX, deschis la Trezoreria ODORHEIU SECUIESC, reprezentat prin **Kovács Árpád** în calitate de primar, în calitate de **Locator** , pe de o parte,

şi

....., (persoană fizică / persoană juridică), cu domiciliul/sediul în ....., posesor/posesoare a C.I. seria ..... nr. ..... / înregistrată la ..... sub nr. ....., CNP/CUI ....., în calitate de locatar, pe de altă parte,

la data de ____.____.2026, la sediul locatorului, Consiliul local Dealu,

în temeiul prevederilor art. 333–336 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ și ale Hotărârii Consiliului Local Dealu nr. ...../2026 de aprobare a închirierii, ca urmare a licitației publice organizate în baza acesteia, s-a încheiat prezentul contract de închiriere

II. Obiectul contractului

Obiectul închirierii este spaţiul denumit:
a.) - **un număr de 1 CAMERĂ,**
situat în imobilul cu denumirea **Casa Comunală a specialistului Sâncrai**, localitatea **Sâncrai nr. 295 jud.Harghita**, prevăzut în Anexele 1-11 la Hotărârea Guvernului nr. 262/2006 pentru modificarea şi completarea anexelor la Hotărârea Guvernului nr. 1351/2001, privind atestarea domeniului public al judeţului Harghita, precum şi al municipiilor,oraşelor şi comunelor din judeţul Harghita, identificat prin **Cf.nr. 50843**, nr.top. 50843 **Comuna Dealu,** publicat în Monitorul Oficial al României nr. 276 bis din 27.03.2006,
CU URMĂTOARELE DESTINAŢII:

a.) Cu destinaţia pentru desfăşurarea de activităţi licite, compatibile cu natura şi regimul juridic al imobilului

1 Cameră de 16 mp, cu intrare separată,
Total: 16 mp situată la parter.
în conformitate cu schiţa de amplasament anexă la prezentul contract.

III. Termenul

(1)Durata închirierii este de 3 ani, incepând de la data de semnării contractului de închiriere.
(2)Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

IV. Valoarea chiriei

(1)Valoarea chiriei este de:
..... lei/lună * 12 luni = ... lei/an, conform procesului-verbal de licitație nr. ..... din data de ____.____.2026.
(2)Plata chiriei se face lunar, în lei, până la data de 10 a lunii următoare lunii pentru care se datorează chiria.
(3)Neplata chiriei sau executarea cu intarziere a acestei obligatii conduce la penalităţi de 0,1 % din valoarea plăţii neefectuate, pe fiecare zi de întârziere .
.....

V: Drepturile partilor

Drepturile locatarului

(1)Locatarull are dreptul de a exploata, in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa, spaţiul ce face obiectul contractului de închiriere.
(2)Locatarul are dreptul de a folosi si de a culege fructele bunurilor care fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului si obiectivelor stabilite de parti prin contractul de închiriere
.
Drepturile locatorului
(1)Locatorul are dreptul sa inspecteze bunurile închiriate, sa verifice stadiul de realizare a investitiilor, precum si modul in care este îndeplinit obiectivul închirierii prin realizarea activitatii angajate, verificand respectarea obligatiilor asumate de locatar.
(2)Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a locatarului si fără a interveni în activitatea acestuia.
(3)La incetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen locatorul are dreptul sa isi manifeste intentia de a dobandi bunurile de preluare si de a solicita locatarului incheierea contractului de vanzare-cumparare cu privire la aceste bunuri, în condiţiile legii.
(4)Locatorul are dreptul sa modifice in mod unilateral partea reglementara a contractului de închiriere, din motive exceptionale legate de interesul national sau local.

VI: Obligatiile partilor

Obligatiile locatarului

(1)Locatarul este obligat sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si de permanenta a obiectului închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de catre locator.
(2)Locatarul este obligat sa exploateze in mod direct bunurile şi activitatile care fac obiectul închirierii.
(3)Locatarul nu poate subînchiria bunul ce face obiectul închirierii.
(4)Locatarul este obligat sa plateasca chiria în modul şi în condiţiile stabilite prin prezentul contract.

(5)Locatarul este obligat sa respecte conditiile de siguranta in exploatare, protectia mediului, protectia muncii, conditiile privind folosirea si conservarea patrimoniului în conformitate cu prevederile legislaţiei în vigoare.
(6)La incetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen locatarul este obligat sa restituie locatorului, in stare perfectă şi în deplina proprietate, bunurile de retur, in mod gratuit si libere de orice sarcini.
(7)La incetarea contractului de închiriere locatarul este obligat sa incheie cu locatorul un contract de vanzare-cumparare avand ca obiect bunurile de preluare realizate în perioada închirierii, prevazute ca atare, in privinta carora locatorul si-a manifestat intentia de a le cumpăra.
(8)In termen de **maxim 5 zile lucrătoare** de la data incheierii contractului de închiriere locatarul este obligat sa depuna, cu titlu de **garantie**, o suma egală cu suma datorata locatorului drept chirie aferentă unei luni de activitate.
(9)In cazul in care locatarul sesizeaza existenta sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conduca la imposibilitatea realizarii activităţii, va notifica de indata acest fapt locatorului, in vederea desfacerii contractului.

Obligatiile locatorului
(1) Locatorul este obligat sa nu il tulbure pe locatarul in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.
(2) Locatorul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de închiriere, in afara de cazurile prevazute expres de lege.
(3) Locatorul este obligat sa notifice locatarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor locatarului.

VII: Incetarea contractului de închiriere

(1)Prezentul contract de închiriere inceteaza in urmatoarele situatii:
a) la expirarea duratei stabilite in contract, daca partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii;
b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre locator, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina locatorului;
c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre locatar, prin reziliere, cu plata unei depagubiri in sarcina locatarului;
d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre locator, prin reziliere, cu plata de despagubiri in sarcina locatorului;
e) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului închiriat sau in cazul imposibilitatii obiective a locatarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri;
f) alte cauze de incetare a contractului de închiriere, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege.

VIII: Clauze contractuale referitoare la impartirea responsabilitatilor de mediu intre locator si locatar

Toate responsabilităţile privind protecţia mediului,şi protecţia împotriva incendiilor, revin locatarului.

IX: Raspunderea contractuala

Nerespectarea de catre părtile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de închiriere atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

X: Litigii

(1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere sunt de competenta instantei judecatoresti contencios-administrativă.

(2) Pentru solutionarea eventualelor litigii partile pot stipula in contractul de închiriere clauze compromisorii.

XI: Alte clauze (de exemplu: clauze de reziliere conventionala, clauze penale): Nu este cazul

XII: Definitii

(1) Prin forta majora, in sensul prezentului contract de închiriere, se intelege o imprejurare externa cu caracter exceptional, fara relatie cu lucrul care a provocat dauna sau cu insusirile sale naturale, absolut invincibila si absolut imprevizibila.

(2) Prin caz fortuit se intelege acele imprejurari care au intervenit si au condus la producerea prejudiciului si care nu implica vinovatia paznicului juridic, dar care nu intrunesc caracteristicile fortei majore.

Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR	**LOCATAR**
COMUNA DEALU	.....
Primar,	**Persoană fizică / juridică**
KOVÁCS ÁRPÁD	.....
_____	_____

Notă: În ofertă se va introduce acest contract- cadru completat cu datele ofertantului , **semnat de ofertant pentru acceptarea condiţiilor de contractare**