

Astăzi 19.09.2023 Am primit un
exemplar



ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
COMUNA MIRASLĂU
CONSILIUL LOCAL

Localitatea Miraslău, str. Principală, nr. 283,
C.I.F. 4562214 Cod poștal 517470 tel/fax. 0358/405066, 0358/405065
E-mail primaria.miraslau@yahoo.com Web: www.primariamiraslau.ro

HOTĂRÂREA Nr. 71

Privind aprobare contract cadru pentru închiriere teren extravilan

Consiliul local al Comunei Miraslău, jud. Alba, întrunit în ședința publică extraordinară cu convocare de îndată în data de 18 septembrie 2023;

Luând în dezbatere:

Proiectul de hotărâre privind aprobare contract cadru pentru închiriere teren extravilan

Referatul de aprobare nr.3656 din 18.09.2023 întocmit de către inițiatorul proiectului de hotărâre, primarul comunei Miraslău, d-l Alexandru Liviu Gigel;

Raportul de specialitate nr.3657 din 18.09.2023 al p.secretarului general al comunei Miraslău aprobare contract cadru pentru închiriere teren extravilan;

Avizul favorabil al comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al comunei Miraslău pentru programme de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, amenajarea teritoriului și urbanism, realizarea lucrărilor publice, ecologie, protecția mediului înconjurător, gospodărire comunală, servicii și comerț;

Avizul favorabil al comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al comunei Miraslău pentru administrație publică, juridică, disciplină, relații cu publicul, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertății cetățenilor;

Avizul favorabil al proiectului de hotărâre din partea comisiei de specialitate a Consiliului local al comunei Miraslău pentru învățământ, sănătate și familie, muncă, protecție socială, cultură, culte, activități sportive și de agrement ;

În conformitate cu prevederile:

- art.129 alin.(1) și alin.(2) lit.c) și lit. d) alin.(6) lit.b) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- Legii nr. 287/2009 privind Codul civil (r 1) cu modificările și completările ulterioare

În temeiul art.139 alin.(1) și ale art.196 alin.(1) lit.a din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă contractual cadru pentru închiriere teren extravilan, prevăzut în Anexa nr. 1 parte integrantă din prezenta hotărâre

Art.2. Imputernicește pe domnul Alexandru Liviu Gigel, Primarul Comunei Miraslău, pentru semnarea Contractului de închiriere teren extravilan.

Art.4 Prezenta hotărâre poate fi contestată la Tribunalul Alba, în condițiile și în termenele prevăzute de **Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.**

Art.4. (1) Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului, județului Alba, primarului comunei Mirăslău, de către p.secretarul comunei Mirăslău.

(2) Publicitatea hotărârii se va asigura prin afișare la sediul Primăriei Comunei Mirăslău și pe pagina de internet www.primariamiraslau.ro

Consilieri locali în funcție: 11, consilieri prezenți la ședință: 8 reprezentând 73,73 % din numărul consilierilor în funcție, voturi "pentru" 8 reprezentând 100% din numărul consilierilor prezenți la ședință, voturi împotriva – reprezentând – din numărul consilierilor prezenți la ședință, abținere de la vot -.

Mirăslău, 18 septembrie 2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Csep Timea Maria



Contrasemnează pentru legalitate

p.Secretar general al comunei,

Șoșa Irina

**CONTRACT DE LOCAȚIUNE (ÎNCHIRIERE) TEREN CU CONSTITUIREA
DREPTULUI DE SUPERFICIE**

Nr. ____ / ____

CAP. I PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1 Locatorul și Locatarul

- (1) **Persoana fizică** _____,
domiciliul _____,
CNP _____, CI _____ eliberată
de _____ la data de _____
Banca _____ **sucursala** _____,
Telefon _____ **e-mail** _____,
- (2) **Persoana fizică** _____,
domiciliul _____,
CNP _____, CI _____ eliberată
de _____ la data de _____
Banca _____ **sucursala** _____,
Telefon _____ **e-mail** _____,

în calitate de **LOCATOR**, denumită în continuare în prezentul contract **Locator**,
(în cazul în care Locator este o persoană fizică se completează doar spațiul destinat acesteia)
și

- (3) **UAT Comuna Mirăslău**, cu sediul în **Mirăslău, nr. 283, județul Alba**, Cod Unic de
Înregistrare/Cod fiscal: 4562214, Cont bancar nr., deschis la **Trezoreria Aiud**, Telefon 0358/405066, e-
mail primaria.miraslau@yahoo.com,
reprezentată legal de

Dl primar Alexandru Liviu Gigel,

în calitate de **LOCATAR**, denumită în continuare în prezentul contract **Locatar**,
(în cazul în care Locator este o persoană fizică se completează doar spațiul destinat acesteia)

Având ca temelie legal art. 579, art.693 și următoarele Cod Civil, 1777-1823 Cod Civil precum și legislația română în materie în vigoare, au convenit să încheie prezentul contract cu respectarea următoarelor clauze:

CAP. II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2 Descrierea obiectului contractului. Predarea-primirea terenului

- (1) Locatorul dă în folosință, respectiv închiriază Locatarului, la prețul și în condițiile stabilite în prezentul contract, suprafața de _____ mp **TEREN EXTRAVILAN**, din întreaga suprafața de _____ mp aparținând Locatorului, teren având următoarele caracteristici:
- ESTE PROPRIETATEA: _____;
 - ESTE DOBÂNDIT PRIN: _____;
 - ACTUL DE PROPRIETATE: _____;
 - NUMĂR TOPOGRAFIC: _____;
 - ADRESA ADMINISTRATIVĂ: _____;

- SUPRAFAȚA: _____;
- VECINI: N _____, E _____, S _____, V _____;
- ÎNSCRIS ÎN CF: _____;
- ALTE DATE DE IDENTIFICARE: _____

- (2) Pe suprafața de teren ce se închiriază, menționată la alineatul precedent, Locatarul va edifica o construcție (parc fotovoltaic) în condițiile legii și ale prezentului contract, având acordul expres al Locatarului în baza prezentului contract.
- (3) În cazul în care acordul Locatarului trebuie dat și sub altă formă (ex declarație notarială, etc), Locatarul se obligă să ofere acordul său, pe lângă prezentul contract și în forma cerută de lege sau autorități.
- (4) Terenul ce se închiriază va fi pus la dispoziția Locatarului și acesta va datora chiria de la data dobândirii de către Locatar.
- (5) Terenul va fi predat Locatarului de către Locator pe bază de proces-verbal de predare primire, ce se constituie în **Anexa nr.2** la prezentul contract și face parte integrantă din acesta.
- (6) La predarea terenului, dacă în urma măsurătorilor suprafața concretă închiriată este mai mică decât suprafața de teren menționată în prezentul contract, Locatarul este de acord să reducă chiria corespunzător suprafeței închiriate în concret, iar dacă suprafața de teren este mai mare decât cea prevăzută în prezentul contract, Locatarul este de acord să plătească o chirie mai mare, corespunzătoare suprafeței de teren închiriate în concret.

Art.3 Construirea. Constituirea dreptului de superficie

- (1) Locatarul își dă acordul expres ca Locatarul să construiască pe suprafața de teren ce se închiriază, cu materialele Locatarului, pe propria sa răspundere și cheltuiala, construcția constând în parc fotovoltaic.
- (2) În scopul edificării construcției, se constituie prin prezentul contract, prin convenția părților, un **drept real de superficie**, respectiv drept de proprietate a Locatarului asupra construcției ridicate pe cheltuiala sa și cu materialele sale și drept de folosință a Locatarului asupra terenului închiriat, proprietatea Locatarului.
- (3) Prin "**construcție**" în sensul prezentului contract, se înțelege orice lucrare întreprinsă de Locatar și care formează construcția menționată la al.(1), atât la subsolul terenului cât și la suprafața acestuia, inclusiv cu anexele, parcare, intrarea și alte asemenea care țin în mod evident de construcția astfel edificată.
- (4) **Autorizația de construire**, precum și orice alte autorizații, avize sau acorduri, schițe, planuri de orice fel necesare construirii, inclusiv acordul vecinilor, vor fi obținute de către Locatar pe propria sa răspundere și cheltuială.
- (5) Locatarul va efectua pe propria sa răspundere și cheltuială **racordarea construcției la utilități**, gaz, apă-canal, curent electric, etc., având acordul expres al Locatarului în temeiul prezentului contract. În cazul în care este necesar, Locatarul își va da acordul și în altă modalitate cerută de lege, sau se va prezenta cu Locatarul la instituțiile competente în vederea semnării contractelor sau obținerii avizelor și acordurilor de orice natură.
- (6) Locatarul se obligă să doteze construcția cu extingtor și să respecte **normele de incendiu CPSI precum și normele de mediu**, Locatarul neputând niciun fel de răspundere în acest sens.
- (7) La finalizarea construcției, Locatarul va curăța spațiul și va elimina orice **reziduri sau deșeuri**, pe propria sa răspundere și cheltuială, Locatarul neputând fi răspunzător de rămășițele în urma construirii care afectează în orice fel trecătorii, vecinii sau construcțiile vecine.

- (8) Construcția astfel ridicată devine **proprietatea Locatarului din momentul construirii**, pe măsura ce se construiește, și **va fi întabulată în cartea funciara** pe numele său, având acordul expres al Locatorului în acest sens.
- (9) Terenul închiriat pe care s-a edificat construcția este și va rămâne proprietatea Locatorului, și este închiriat Locatarului în schimbul obligației acestuia de a achita prețul închirierii, convenit de părți în condițiile prezentului contract.
- (10) Terenul închiriat:
- este situat cu ieșire la calea publică, nefiind necesară constituirea în acest sens a unei **servituți de trecere** pe terenul rămas neînchiriat, proprietatea Locatorului sau pe orice alt teren învecinat;

Art.4 Garanții

- (1) **Locatorul garantează Locatarul** de folosința liniștită și utilă a suprafeței de teren închiriate în condițiile legii și ale prezentului contract. În acest sens:
- a) **Locatorul garantează Locatarul că se va abține de la orice tulburare provenită din fapta** sa cu privire la terenul închiriat, pe perioada închirierii și nu va solicita schimbarea de destinație a suprafeței închiriate;
- b) Locatorul declară că nu va solicita rezilierea contractului în cazul în care Locatarul a achitat regulat plata chiriei și și-a respectat obligațiile asumate, iar în cazul în care va dori să vândă suprafața de teren închiriată va respecta dreptul de preempțiune al Locatarului stabilit prin prezentul contract. În cazul în care Locatarul nu dorește sau nu poate să cumpere dar își dă acordul în vederea ridicării interdicției de înstrăinare și grevare și vânzării suprafeței de teren unui terț, Locatorul garantează Locatarul, că terțul va respecta prevederile prezentului contract. De asemenea, în cazul în care Locatorul dorește să închirieze sau să vândă suprafețe învecinate cu terenul închiriat va respecta dreptul de preempțiune al Locatarului, iar în cazul în care acesta nu își manifestă intenția de a închiria și Locatorul închiriaza unui terț, va aduce la cunoștința terțului existența construcției și obligația acestuia de a respecta drepturile Locatarului cu privire la construcție;
- c) **Locatorul garantează Locatarul contra oricărei evicțiuni.** În acest sens, Locatorul declară că el este singurul proprietar de drept al terenului pe care îl închiriaza prin prezentul contract, nu a promis spre închiriere sau vânzare acest teren unei alte persoane, nu l-a înstrăinat și nu l-a vândut unui terț. Locatorul nu garantează Locatarul de tulburarea de fapt provenita din partea unui terț și pentru care Locatarul se poate apăra singur, prin acțiunile posesorii, în condițiile legii;
- d) **Locatorul garantează Locatarul pentru viciile ascunse ale terenului închiriat**, chiar dacă aceste vicii nu au fost ascunse cu viclenie. Astfel, Locatorul declară că terenul închiriat nu este mlăștinos sau impropriu construirii, nu conține țevi sau fire/cabluri/alte elemente care împiedica efectuarea de săpături sau ridicarea de edificii. Locatorul nu garantează Locatarul pentru viciile aparente de care Locatarul poate lua cunoștință singur.
- (2) **Locatarul garantează Locatorul:**
- a) Locatarul garantează Locatorul de faptul că edificarea construcției se va face respectând legislația română în materie, în vigoare, pe baza autorizațiilor, acordurilor și avizelor necesare. Construcția și activitatea ce se va desfășura vor respecta normele cerute de lege, în toate domeniile, inclusiv mediu și cel de prevenire și stingere a incendiilor. Locatarul răspunde de societățile pe care le angajează în edificarea construcției și de calitatea lucrărilor;

- b) Locatarul garantează Locatorul de faptul că va achita chiria în cuantumul și la termenele stabilite, neexistând întârzieri în plata acesteia din culpa sa, cu excepția cazurilor de forță majoră și caz fortuit, când Locatarul nu este în culpă, conform legii și prezentului contract;
 - c) Locatarul garantează Locatorul că la sfârșitul locațiunii va ridica construcția și va preda terenul în starea în care l-a primit, dacă Locatorul nu optează pentru cumpărarea acesteia.
- (3) Nerespectarea garanțiilor asumate prin prezentul articol se sancționează în condițiile art.11 al prezentului contract.
 - (4) În scopul garantării folosinței terenului închiriat pe toată durata contractată, părțile convin să se noteze și solicite în mod expres notarea în cartea funciară în favoarea Locatarului a **interdicției de înstrăinare și grevare a suprafeței de teren de _____ închiriate** prin prezentul contract.

Art.5 Dreptul de preempțiune acordat Locatarului

- (1) Părțile stabilesc prin prezentul contract un **drept de preempțiune în favoarea Locatarului** la cumpărarea terenului închiriat prin prezentul contract.
- (2) În sensul alineatului precedent, în cazul în care Locatorul dorește să vândă terenul pe care îl închiriază Locatarului prin prezentul contract, se obligă să ofere preempțiune Locatarului la cumpărare, făcându-i ofertă scrisă acestuia, anterior tratării cu terțe persoane.
- (3) Locatarul se obligă să ofere răspunsul său în termen de **30 zile** lucrătoare de la primirea ofertei Locatorului. În cazul în care Locatarul nu dorește să cumpere terenul închiriat prin prezentul contract, la prețul oferit de Locator, și părțile nu ajung la un acord prin negociere, Locatorul poate vinde unui terț, la același preț care va prelua toate obligațiile Locatorului din prezentul contract față de Locatar.

CAP.III PREȚUL CONTRACTULUI

- (1). Prețul închirierii, respectiv chiria este de 70 lei/lună.

Modalitatea de plata:

a) chiria va fi plătită în lei

b) chiria va fi plătită începând cu data de 01.01.2024.

- (2). Cuantumul chiriei va putea fi modificat de către părți, prin acord, pe baza de act adițional la prezentul contract.

CAP.IV DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

- (1). Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de **10 ani**, cu începere de la data de _____ până la data de _____.

(2). Prezentul contract de închiriere poate înceta și înainte de data sus menționată prin acordul scris al ambelor părți.

(3) Prezentul contract de închiriere poate înceta și înainte de data sus menționată în situația vânzării terenului închiriat de către Locator, Locatarului deținător al dreptului de preempțiune la data încheierii vânzării.

(4). Prezentul contract de închiriere va putea fi prelungit prin acordul scris al ambelor părți până la data expirării prezentului contract și cu anunțarea părților cu minim 30 zile în avans.

CAP V RASPUNDEREA PĂRȚILOR CONTRACTANTE

(1). Pentru neplata chiriei în termenele contractuale sau încălcarea oricărei clauze din acest contract, Locatorul poate solicita unilateral rezilierea contractului și evacuarea Locatarului.

CAP.VI LITIGII

(1). Eventualele litigii care s-ar putea ivi în legătură cu acest contract pot fi soluționate pe cale amiabilă, iar dacă părțile nu cad de acord vor fi soluționate de instanțele de judecată competente.

CAP: VII ALTE CLAUZE Presentul contract de închiriere intră în vigoare la data de _____ . Acest contract are ca temelie dispozițiile legislației în vigoare. Contractul și anexa au fost încheiate în 2 exemplare originale, unul pentru fiecare parte contractantă. Anexa nr.1
– Extras cf, schița terenului
Anexa nr.2 – Proces verbal de predare primire

PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Incheiat azi _____

Intre:

Domnul _____, domiciliat în _____, str. _____, nr _____, județul Alba, CNP _____, având CI seria _____, nr _____, eliberat de _____, la data de _____

Doamna _____, domiciliată în _____, str. _____, nr _____, județul Alba, CNP _____, având CI seria _____, nr _____, eliberat de _____, la data de _____, în calitate de predatori Locatori

și

Primăria comunei Mirăslău, cu sediul în Mirăslău, str. Principală, nr. 283, județul Alba, CUI 4562214, reprezentată prin primar Alexandru Liviu Gigel în calitate de primitor Locatar

Obiectul predării:

Locatorii predau Locatarului imobilul teren în suprafața de 4300 mp, situat administrativ în extravilanul localității Mirăslău, punctul de hotar "Opritori", înscris în CF nr. 74300 Mirăslău, nr cadastral topografic 74300, teren neîmprejmuit ce face obiectul Contractului de închiriere teren cu constituirea dreptului de suprafață încheiat între părți.

UAT Comuna Mirăslău Locatar am intrat azi data _____ în posesia terenului menționat mai sus, și mă oblig să achit toate obligațiile aferente.

Prezentul proces verbal de predare-primire s-a încheiat în 2 (doua) exemplare, din care 1 (unu) pentru fiecare parte.

Locatori

Tasnadi Pavel –Alexandru

Nagy Viorica

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ*Csep Timea Maria***Locatar**

UAT Comuna Mirăslău

Alexandru Liviu Gigel

Contrasemnează pentru legalitate
p. Secretar general al comunei,
Șoșa Irina