

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
COMUNA ULMENI
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

*privind aprobarea inchirierii prin licitatie publica a imobilului-
spatiu in incinta Caminului Cultural Ulmeni in suprafata de 24 mp
situat in satul Ulmeni, comuna Ulmeni, judetul Buzau, proprietate
publica a UAT Ulmeni*

Consiliul local al comunei Ulmeni, judetul Buzau

Avand in vedere:

- referatul de aprobare al primarului comunei Ulmeni, inregistrat la nr. 594/27.01.2025;
- raportul compartimentului de specialitate inregistrat la nr. 595/27.01.2025;
- avizul comisiei pe domenii economice, agricultura, administrarea domeniului public si privat al comunei Ulmeni dat pe proiectul de hotarare nr.537/27.01.2025;
- cererea inregistrata la Primaria comunei Ulmeni cu nr. 510/23.01.2025;
- raportul de evaluare nr. 35N/09.10.2023 intocmit de Evaluator Autorizat Valentin Florin Dumitrache;
- prevederile Ordonantei de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ.

In temeiul art. 139 din Ordonanta de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ,

H O T A R A S T E :

ART.1. (1) Se aproba inchirierea prin licitatie publica a imobilului - spatiu in incinta Caminului Cultural Ulmeni in suprafata de 24 mp din satul Ulmeni, comuna Ulmeni, judetul Buzau, proprietate publica a UAT Ulmeni.

(2) Durata inchirierii este de 5(cinci) ani.

(3) Pretul de pornire al licitatiei este:

- spatiu in incinta Caminului Cultural Ulmeni in suprafata de 24 mp - 103 lei/luna;

ART.2. Se aproba raportul de evaluare, conform anexei nr. 1.

ART.3. Se aproba caietul de sarcini al licitatiei publice si instructiunile pentru ofertanti, conform anexei nr. 2.

Art.4. Se aproba contractul cadru de inchiriere, conform anexei nr. 3.

ART.5. Se numeste comisia pentru organizarea si desfasurarea licitatiei in urmatoarea componenta:

- | | |
|---------------------------------------|--------------|
| 1. MANEA FLORIN-VICEPRIMAR | -PRESEDINTE; |
| 2. MUSETESCU VLAD IUSTIN-CONSILIER AP | -SECRETAR; |
| 3. DELEANU AURELIA-INSPECTOR | -MEMBRU; |
| 4. DRAGOMIR IULIANA-INSPECTOR | -MEMBRU; |

Pagina 1 din 2

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ULMENI, JUDETUL BUZAU

5. STOICA CONSTANTIN-INSPECTOR

-MEMBRU.

ART.6. Se numeste comisia pentru solutionarea contestatiilor llicitatiei publice, in urmatoarea componenta:

- | | |
|--|--------------|
| 1. OPRINA ANDREI-VALENTIN-PRIMAR | -PRESEDINTE; |
| 2. CIOBANU MARIA COSTIANA-SECRETAR GENERAL | -SECRETAR; |
| 3. ZAMAN LILIANA CARMENA-REFERENT | -MEMBRU; |
| 4. PETRE ANA-MARIA-INSPECTOR | -MEMBRU; |
| 5. POPA IOAN-VIOREL-INSPECTOR | -MEMBRU. |

ART.7. Anexele nr.1, nr.2 si nr.3 fac parte integranta din prezenta hotarare.

ART.8. Primarul comunei Ulmeni, judetul Buzau va aduce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

ART.9. Secretarul general al comunei va comunica celor in drept prezenta hotarare.

**PRESEDINTE DE SEDINTA,
CRISTIAN ANDREI**



**CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI
CIOBANU MARIA COSTIANA**

"Aceasta hotarare a fost adoptata de Consiliul Local al Comunei Ulmeni in sedinta ordinara din data de 27.01.2025, cu respectarea prevederilor art.139, alin.(3), din Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu un numar de 10 voturi "pentru", 0 "abtineri" si 0 voturi "impotriva", din numarul total de 11 consilieri in functie si 10 consilieri prezenti la sedinta".

**NR. 6/27.01.2025
ULMENI**

Ev. Dumitrache Valentin Florin
0746 019 976

35N/09.10.2023

RAPORT DE EVALUARE

pentru

CĂMIN CULTURAL
comuna Ulmeni
Județul Buzău

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale. Acestea nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului Dumitrache Valentin Florin.

Acesta este un document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului(UE) 679/2016.


Evaluator autorizat

Valentin Florin DUMITRACHE
membru-titular ANEVAR
legitimatie nr.12326

octombrie 2023

I. INTRODUCERE

1.1. Sinteza evaluării

Evaluatorul a procedat la inspecția în teren precum și la realizarea evaluării proprietății. Proprietatea supusă evaluării este reprezentată de: clădire Cămin Cultural cu $S_c=477m^2$ și $S_{cd}=540m^2$. Proprietatea aparține U.A.T. Comuna Ulmeni și este amplasată în localitatea Ulmeni, județul Buzău.

Scopul evaluării este determinarea valorii chiriei, în vederea închirierii.

Clientul evaluării este U.A.T. Comuna Ulmeni, județul Buzău.

Inspecția proprietății a fost efectuată în data de 03.10.2023 de către evaluator Dumitrache Valentin Florin.

Cursul valutar : 1€ = 4,9745lei este cel din data de referință a evaluării – 03.10.2023.

Valorile prezentate nu țin cont de T.V.A.

Raportul este întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – 2022.

TABEL CENTRALIZATOR

Nr. Crt.	Denumire proprietate	Suprafață (utilă) (mp)	Valoare de piață chirie/mp/lună	
			Euro	Lei
1.	Cămin Cultural	385,71	0,86	4,26
<u>TOTAL</u>			0,86	4,26

1.2. CERTIFICAREA VALORII

Prin prezenta, în limita cunostințelor și informațiilor deținute, certific următoarele :

- Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- Nu am vreun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici vreun interes sau influență legată de părțile implicate;

- ✓ Suprafețele proprietății preluate din documentele de proprietate disponibile și schițele furnizate;
- ✓ Gradul de utilizare și modul de exploatare al terenului;
- ✓ Istoricul proprietății (și anii de construcție dacă este cazul);
- ✓ Scopul evaluării;

B. Informații la care are acces evaluatorul:

- ✓ Date privind piața proprietăților imobiliare;
- ✓ Baza de date a evaluatorului;
- ✓ Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022
- ✓ Bibliografia de specialitate;
- ✓ Informațiile existente pe situ-rile : www.imobiliare.ro, olx.ro, etc.

II.7. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- ✓ Valoarea opinată în raportul de evaluare, este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează, și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții, în afara celor arătate expres pe parcursul raportului, și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar, și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil în circuitul civil. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști, evaluatorul neavând competență în acest domeniu.
- ✓ Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății;
- ✓ Se presupune că documentația tehnică pusă la dispoziția evaluatorului de proprietar sau destinatar/client este corectă. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;
- ✓ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate descrisă și luată în considerare în acest raport;
- ✓ Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate, și a modalităților de aplicare a

II.9. Declarație de conformitate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor 2022 și pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul proprietarului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de proprietatea evaluată, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

II.10. Moneda valorii definite

Valoarea este exprimată în LEI și Euro și nu ține cont de T.V.A. Cursul de schimb B.N.R. este cel din data de referință a evaluării – 03.10.2023, respectiv 4,9745 lei/euro.

II.11. Date privind impozitele și taxele locale

Este proprietatea primăriei și nu se impozitează.

III. PREZENTAREA DATELOR

III.1. Date privind aria de piață, vecinătățile și localizarea

Proprietatea evaluată, prezentată în pagina 3, este amplasată în localitatea Ulmeni, județul Buzău.

Ulmieni (în trecut, Dara) este o comună în județul Buzău, Muntenia, România, formată din satele Băltăreți, Clondiru, Sărata, Ulmeni (reședința) și Vâlcele. Are o populație de aproximativ 3330 locuitori. Comuna Ulmeni se afla la o distanță de 16 km vest de municipiul Buzău și 54 km de municipiul Ploiești. Prin localitate trec râul Sărata și pârâul Dara.

III.2. Descrierea situației juridice

Proprietatea este deținută de U.A.T. Comuna Ulmeni, județul Buzău.

III.3. Descrierea amplasamentului

Proprietatea este amplasată în intravilanul satului Ulmeni.

III.4. Descrierea proprietății

Proprietatea: Cămin Cultural, cu regim de înălțime P+1, având $S_c=447m^2$ și $S_{cd}=540m^2$, este amplasată pe terenul cu $S=1285m^2$; PIF 1970, acoperiș refăcut în partea din față a clădirii (în urmă cu aprox 7-8ani); clădirea nu a fost consolidată ci s-au adus câteva îmbunătățiri doar la partea din față(nu a fost precizată suprafața dar reprezintă mai puțin de jumătate din suprafața clădirii): tâmplărie pvc, învelitoare tablă ondulată și termosistem; aici găsim oficiul poștal, spațiu pentru aparatura de comunicații(folosit de o firmă de comunicare prin cablu) , club/discotecă și biblioteca comunei.

există o singură solicitare din partea unei persoane juridice de încheiere a unui contract de închiriere parțială a proprietății evaluate.

IV.3. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un moment dat, un anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acelui tip de proprietate.

Oferta de proprietăți similare este compusă din proprietăți similare ca atractivitate. Din analiza site-urilor de vânzări putem spune că există o ofertă foarte limitată de proprietăți similare, în zona studiată.

IV.4. Analiza echilibrului pieței

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau nu se atinge niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

Zona care definește segmentul de piață studiat, prin caracteristicile sale va reuși să păstreze un nivel scăzut al dorințelor solicitanților în cazul unei vânzări.

Sintetizând putem spune că prețurile de tranzacționare variază foarte mult și sunt mult influențate de zonă, utilități, suprafață, deschidere, raportul cerere/ofertă, dezvoltarea zonei, mâna de lucru calificată/ieftină, etc.

IV.5. Previziuni pentru perioada următoare

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că în acest moment piața este una a chiriașului/cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii. La nivelul localității studiate, la momentul actual nu există tranzacții care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip.

V. ANALIZA DATELOR

V.1. Analiza celei mai bune utilizări

CMBU a proprietății trebuie să țină cont de utilizarea curentă și de toate utilizările posibile. Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă/existentă atunci când activul este utilizat optim.

Caracteristicile fizice, juridice și economice de la data evaluării conduc spre cea mai bună utilizare ca fiind utilizarea curentă. În cazul de față cea mai bună utilizare pentru construcție este cea dată de societatea chiriașă (actuală și probabil viitoare).

V.2. Cea mai bună utilizare a proprietății

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 21334 Ulmeni

Nr. cerere	134868
Ziua	02
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100158892187



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ulmeni, Jud. Buzau, Cv. 10, P. 776

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	21334	1,285	Teren împrejmuit; LOT 1

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	21334-C1	Loc. Ulmeni, Jud. Buzau, Cv. 10, P. 776	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:447 mp; S. construita desfasurata:540 mp; CAMIN CULTURAL P+1
A1.2	21334-C2	Loc. Ulmeni, Jud. Buzau, Cv. 10, P. 776	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:3 mp; S. construita desfasurata:3 mp; ANEXA WC

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5334 / 21/01/2020		
Act Notarial nr. 80, din 20/01/2020 emis de Nicoara Elena;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 21334 a imobilului cu numarul cadastral 21334/Ulmeni, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 21323 inscris in cartea funciara 21323;	A1
Act Administrativ nr. 5220, din 03/06/2019 emis de PRIMARIA COMUNEI ULMENI; Act Administrativ nr. 23, din 26/08/1999 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ULMENI; Act Administrativ nr. 5229, din 03/06/2019 emis de PRIMARIA COMUNEI ULMENI; Act Administrativ nr. 27, din 30/05/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ULMENI; Act Normativ nr. 621 Bis, din 22/08/2002 emis de MONITORUL OFICIAL AL ROMANIEI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2
	1) COMUNA ULMENI, CIF:4055858	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 21323/Ulmeni, inscrisa prin incheierea nr. 68380 din 06/06/2019;		

C. Partea III. SARCINI .

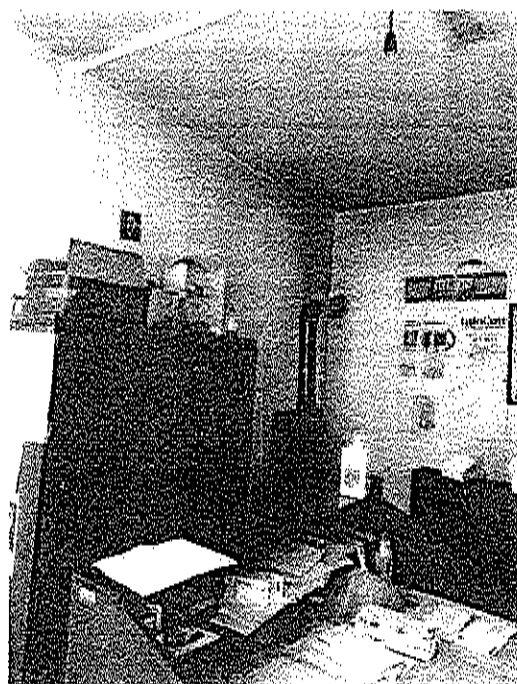
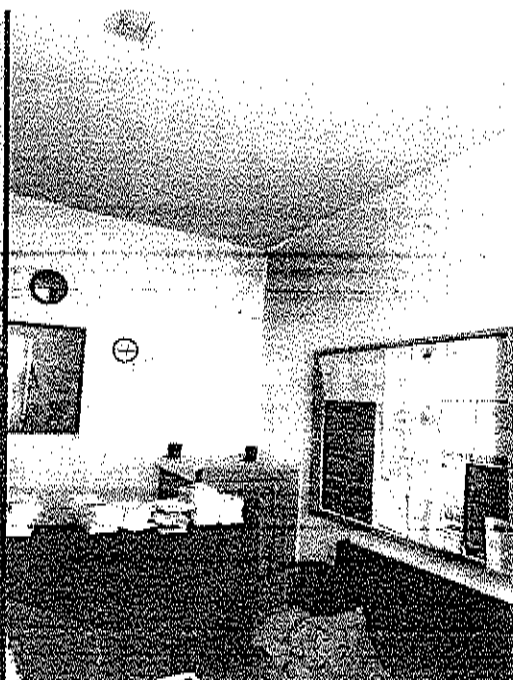
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

ABORDAREA PRIN METODA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE NET

Cămin Cultural

1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	Cămin Cultural								
Amplasament	sat Ulmeni, com Ulmeni								
Data PIF	1970								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul construcției	Clădiri învățământ, știință, artă, cultură								
Regim de înălțime	P+1								
Aria desfasurata (Ad) mp	540,00								
Aria construita (Ac) mp	477,00								
Înălțime medie (m)	3,5								
3. DETERMINAREA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE BRUT									
Metoda									
comparatiilor unitare	Matrix					Val. înlocuire	785 lei/mp Ad		
	Construcții				lei/mp Ad	785			
Estimarea costului	Instalații Electrice				lei/mp Ad	80			
	Instalații sanitare și de apă pt prevenirea incendiilor				lei/mp Ad	60			
unitar la nivel 01.01.1965	Instalații de încălzire centrală, inclusiv echipamentul centralei termice				lei/mp Ad	85			
	Instalații de ventilație				lei/mp Ad	60			
	Total				lei/mp Ad	1070			
	Corecții								
	- lipsa tratamentului acustic pe pereții sălii				lei/mp Ad	-15			
	- încălzire cu sobe și combustibil solid				lei/mp Ad	-55			
	- lipsa instalației sanitare și de apă pt prevenirea incendiilor				lei/mp Ad	-60			
	- lipsa instalației de încălzire centrală cu centrală termică proprie				lei/mp Ad	-85			
	- lipsa instalației de ventilație mecanică cu centrală proprie				lei/mp Ad	-60			
	Pret barem (Pb)				lei/mp Ad	795			
Determinarea costului de înlocuire brut	CIB = Pb x Ad x K1 x K2x (1-19/100)					40834,338			
(CIB)	K1 - cf aviz INCERC					1			
	K2 - cf evol curs lei/euro					1.419,945	CIB/mp (lei)		2.630
	CIB (lei)								
	CIB (euro)					285.445	CIB/mp(euro)		529
Estimarea depreciilor	Rezistența	Anvelopa și comp.				Finisaje	Instalații	Uzura fizică	
	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala
	40	60	17	30	25	90	18	90	67,64
	Depreciere fizică				68	960.451			
	Depreciere funcționala				20	91.899			
	Depreciere externă				0	0			
	Total depreciere					1.052.349			
4. DETERMINAREA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE NET									
Determinarea costului de înlocuire net (CIN)	CIN = CIB - depreciere					CIN	CIN/mp		
	CIN (lei)					367.595	681		
	CIN (euro)					73.896	137		
Valoarea construcției (lei)						367.600			
Valoarea construcției (euro)						73.896			

PROPRIETATE EVALUATĂ



CAIET DE SARCINI

privind aprobarea inchirierii prin licitație publică a imobilului-spatiu în incinta Caminului Cultural Ulmeni în suprafața de 24 mp situat în satul Ulmeni, comuna Ulmeni, județul Buzău, proprietate publică a UAT Ulmeni

I. OBIECTUL INCHIRIERII

1.1. Imobilul ce urmează a fi închiriat se află situat în incinta Caminului Cultural Ulmeni în suprafața de 24 mp din satul Ulmeni, comuna Ulmeni, județul Buzău, proprietate publică a UAT Ulmeni

II. ELEMENTE DE PREȚ

- 2.1. Prețul de pornire al licitației este:
 - spațiu în incinta Caminului Cultural Ulmeni în suprafața de 24 mp – 103 lei/lună;
- 2.2. Prețul de adjudecare va fi cel puțin egal cu suma de pornire a licitației.
- 2.3. Pasul de strigare a licitației este de 10%.
- 2.4. Garanția de participare la licitație - 100 lei.
- 2.5. Prețul caietului de sarcini – 10 lei.

III. CONDIȚII DE MEDIU

3.1. Chiriasul va avea obligația, prin contractul de închiriere, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de închiriere transferă responsabilitatea viitorului chirias cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare;

IV. CARACTERISTICILE LICITAȚIEI

4.1. Ofertanții trebuie să prezinte următoarele documente:

Pentru persoanele juridice:

- cererea de participare;
- statutul societății;
- certificat constatator de la ORC;
- certificat fiscal prin care solicitantul face dovada că nu are datorii la bugetul local/de stat.
- copie CUI.
- dovada plății garanției de participare la licitație și a caietului de sarcini;

Pentru persoanele fizice:

- COPIE BI/CI;
- cererea de participare;
- dovada plății garanției de participare la licitație și a caietului de sarcini;
- certificat fiscal prin care solicitantul face dovada că nu are datorii la bugetul local/de stat.

V. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Se începe licitația parcurgând următoarele etape:

- se verifică existența actelor doveditoare de plată a garanției, a caietului de sarcini și a documentației pentru licitație;
- se verifică identitatea ofertanților, pe baza buletinului de identitate;
- se trece la supralicitarea directă;
- supralicitarea continuă până când nici un ofertant nu mai supralicitează;
- spațiul se adjudecă celui ofertant care a făcut cea mai mare ofertă, la a treia strigare consecutivă;
- comisia de organizare și desfășurare a licitației va încheia un proces verbal de adjudecare, în două exemplare;

-partile se vor prezenta in termen de 7 zile dupa adjudecare la sediul Primariei Ulmeni in vederea incheierii contractului in forma autentica, pe baza procesului-verbal de adjudecare si a Hotararii Consiliului Local de aprobare a inchirierii;

Contractul de inchiriere se va incheia in termen de maxim 7 zile de la data adjudecarii. Nesemnarea de catre adjudecator a contractului in termenul stabilit duce la pierderea garantiei de participare si disponibilizarea spatiului pentru o noua licitatie.

Pentru ofertantul care a adjudecat si a incheiat contractul de inchiriere, garantia depusa pentru inscrierea la licitatie se va retine si se va constitui avans din pretul de inchiriere datorat.

Se pot inscrie la licitatie atat persoane fizice cat si persoane juridice.

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr.

Încheiat între:

PRIMARIA COMUNEI ULMENI, persoana juridică română cu sediul în COMUNA ULMENI, Str. Principala, nr. 20, Județul Buzău, Cod fiscal 4055858, reprezentată prin OPRINA ANDREI-VALENTIN în calitate de PRIMAR, în calitate de *proprietar*

și

..... cu sediul/domiciliul în
....., Str., Nr., Bloc, județul, Cod
Unic de Înregistrare....., înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr., reprezentată prin, în calitate de *chirias*, a intervenit următorul contract:

Cap.I. Obiectul contractului :

Art.1. Primaria Comunei Ulmeni, județul Buzău, în calitate de proprietar închiriază, urmare a licitației publice din data de, imobilul în suprafața de mp, din domeniul public/privat al comunei Ulmeni, situat în comuna Ulmeni, sat, jud. Buzău, în vederea

Cap.II. Prețul contractului

Art.2. Prețul chiriei pentru spațiul care face obiectul prezentului contract este în sumă delei/lună conform Procesului verbal de adjudecare nr.

Cap.III. Modalități de plată

Art.3. Chiria este de lei și se plătește lunar, la sediul Primăriei comunei Ulmeni, reactualizată anual în funcție de rata inflației și a deflației.

Art.4. Neplata chiriei la termen atrage după sine majorări de întârziere în cuantum de 0,1%/zi întârziere, respectiv rezilierea contractului de închiriere după 2 luni consecutive de neplată, fără somație, cu recuperarea debitului restant.

Cap.IV. Durata contractului

Art.5. Termenul închirierii este de **1 (unu) an**, cu începere de la data de până la data de La expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul, părțile pot conveni de comun acord conform art. 969 Cod civil la prelungirea contractului de închiriere, acord concretizat în scris printr-un act adițional la contractul de închiriere.

Dacă nu se solicită reînnoirea contractului cu cel puțin 30 de zile înaintea datei expirării valabilității acestuia, contractul se consideră că a încetat de drept la data expirării lui și conform prevederilor art. 1436 Cod civil fără să fie necesară o prealabilă înștiințare. Chiria se va plăti

până la data adjudecării prin licitație de un nou chiriaș, dar nu mai mult de 3 luni, în cazul în care spațiul nu a fost eliberat și predat la data încetării contractului.

În cazul renunțării unilaterale, în scris, la beneficiul contractului de închiriere, chiria se va plăti până la data eliberării spațiului.

Cap.V. Drepturile si obligațiile părților :

5.1. Obligațiile proprietarului

Art.6. Să predea spațiul în starea licitată, încheind un proces verbal de predare-primire.

Art.7. Să controleze modul cum este folosit și întreținut de către chiriaș spațiul închiriat și să ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri și folosiri judicioase, potrivit destinației stabilite în cadrul licitației.

5.2. Obligațiile chiriașului

Art.8. Chiriașul se obligă să plătească lunar chiria stabilită prin contract.

Art.9. Să comunice proprietarului, pentru a obține acordul acestuia, orice intenție de modificare a profilului de activitate.

Art.10. Se interzice subînchirierea precum și cesiunea prezentului contract de închiriere. Încheierea de contracte de colaborare, asociere, etc. cu agenți economici, instituții și persoane fizice se poate face numai cu acordul proprietarului.

Art.11. Nerespectarea celor prevăzute la art. 9 și art. 10 atrage după sine rezilierea de drept a contractului de închiriere la data constatării faptei, dând drept proprietarului să îl evacueze fără nici un alt titlu pe chiriaș din spațiu.

Art.12. Chiriașul are obligația sa foloseasca si sa exploateze instalatiile si dotarile electrice cu respectarea regulilor PSI .

Art.13. Chiriașul are obligația de a întreține și conserva bunul care face obiectul prezentului contract.

Cap.VI. Forța majoră

Art.14. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

Art.15. Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

Cap.VI. Dispoziții finale:

Art.16. În cazul în care se produc stricăciuni sau alte pagube materiale legate de folosirea spațiului închiriat, provocate de chiriaș, acestea se vor recupera pe cheltuiala chiriașului.

Art.17. Părțile convin ca, în cazul în care chiriașul nu-și execută obligațiile sale asumate prin prezentul contract în termenele prevazute, contractul de închiriere să fie desființat de drept, fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate prealabilă.

Prezentul contract are valoare de înscris autentic și constituie titlu executoriu pentru încasarea chiriei restante și a majorărilor de întârziere la plată, precum și pentru evacuarea chiriașului, când nu și-a plătit chiria timp de 60 de zile sau a expirat valabilitatea contractului de închiriere, și din orice motiv nu s-a prelungit în continuare.

Art.18. Prin semnarea prezentului contract părțile confirmă că sunt de acord integral și necondiționat cu clauzele inserate în prezentul contract.

Art.19. Prezentul contract a fost încheiat azi, la data de, în baza prevederilor Codului civil în materie, în 2 exemplare originale.

PROPRIETAR,

CHIRIAȘ,

**PRIMAR,
OPRINA ANDREI-VALENTIN**

.....

**CONTABIL,
STOICA CONSTANTIN**

**VIZAT
Secretarul General al Comunei,
CIOBANU MARIA-COSTIANA**