

**REGULAMENTUL PROCEDURII DE LICITATIE  
privind inchirierea pajistilor, aflate in  
proprietatea privata a comunei Dochia  
in suprafata de  
14,60 ha**

**CAP. I DISPOZIȚII GENERALE**

**ART. 1**

Prezentul regulament stabilește conținutul-cadru al caietului de sarcini, documentației de atribuire a contractului de inchiriere, instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de inchiriere a pasunilor, aflate în proprietatea privată a comunei Dochia pentru suprafața de 14,60 ha, precum și cadrul general privind contractele de inchiriere de bunuri proprietate privată, în aplicarea prevederilor O.U.G. nr. 34/2013, modificată și Legea nr. 32/2019 legea zootehniei.

**ART. 2**

(1) Contractul de inchiriere are ca obiect bunurile proprietate privată a Comunei Dochia.  
(2) Contractul de inchiriere se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia locatarului, pentru durata cuprinsă între 7 ani și 10 ani, începând de la data semnării lui, conform OUG nr. 34/2013.

**ART. 3**

Pentru tinerea evidenței documentelor și informațiilor cu privire la desfășurarea procedurilor de inchiriere și la derularea contractelor de inchiriere, se întocmesc și păstrează două registre:

a) registrul "Oferte", care cuprinde date și informații referitoare la derularea procedurilor prealabile încheierii contractului de inchiriere;  
b) registrul "Contracte", care cuprinde date și informații referitoare la executarea contractului de inchiriere.

**ART. 4**

(1) Se întocmesc dosarul inchirierii pentru fiecare contract atribuit și se păstrează atâta timp cât contractul de inchiriere produce efecte juridice, dar nu mai puțin de 7 ani de la data finalizării contractului de inchiriere.

(2) Dosarul inchirierii trebuie să cuprindă:

a) Referat de oportunitate al inchirierii;  
b) hotărârea de aprobare a inchirierii;  
c) anunțurile referitoare la procedura de atribuire a contractului de inchiriere și dovada transmiterii acestora spre publicare;  
d) documentația de atribuire;  
e) nota justificativă privind alegerea procedurii de atribuire, în cazul negocierii directe ;  
f) oferta declarată castigatorie însoțită de documentele care au stat la baza acestei decizii;  
g) justificarea hotărârii de anulare a procedurii de atribuire, dacă este cazul;  
h) contractul de inchiriere semnat.

**CAP. II PROCEDURA ADMINISTRATIVĂ DE ÎNȚIERE A INCHIRIERII**

**SECȚIUNEA 1**

**Inițiativa inchirierii**

**ART. 5**

Inchirierea are loc la inițiativa locatorului sau ca urmare a solicitării crescătorilor de animale, persoane fizice sau juridice, în baza unei cereri depuse de aceștia.

**SECȚIUNEA a 2-a**

**Procedura de atribuire**

**ART. 6**

Se stabilesc următoarele proceduri de atribuire a contractelor de inchiriere pasuni:

a) licitația - procedura la care persoana fizică sau juridică interesată are dreptul de a depune ofertă;  
b) negocierea directă - procedura prin care locatorul negociază clauzele contractuale, inclusiv chiria, cu unul sau mai mulți participanți la procedura de atribuire a contractului de inchiriere.

**SECȚIUNEA a 3-a**

**Documentația de atribuire**

## ART. 7

(1) Caietul de sarcini se elaborează în conformitate cu prevederile OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 și HG nr. nr.1064/2013-privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor O.U.G. nr.34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991, Legea nr. 32/2019 legea zootehniei.

(2) Caietul de sarcini trebuie să cuprindă următoarele elemente:

- informații generale privind obiectul închirierii
- scopul închirierii
- obiectul închirierii și condiții privind încheierea contractului
- condiții obligatorii privind exploatarea închirierii
- durata contractului de închiriere
- nivelul minim al chiriei
- garanții
- regimul bunurilor utilizate de locatar în derularea închirierii
- obligatiile privind protecția mediului și a persoanelor
- condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele
- clauzele referitoare la încetarea contractului de închiriere

## ART. 8

(1) După elaborarea caietului de sarcini se întocmește documentația de atribuire.

(2) Documentația de atribuire va cuprinde următoarele elemente:

- Informații generale privind locatorul
  - Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere;
  - Caietul de sarcini;
  - Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
  - Informații detaliate și complete privind criteriul de atribuire aplicat pentru stabilirea ofertei câștigătoare;
  - Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
  - Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.
- (3) Locatorul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens, prin punerea la dispoziția persoanei interesate a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie.
- (4) Pretul Documentației de atribuire este de **10 lei**.
- (5) Garanția de participare la licitație este de **50 lei**.
- (6) Garanția de bună execuție este de **5%** din valoarea totală a contractului de închiriere.

## **SECȚIUNEA a 4-a**

### **Reguli privind anunțul de licitație și anunțul atribuirii directe**

## ART. 9

(1) Se întocmește anunțul de licitație, după aprobarea documentației de atribuire de către locator.

(2) Anunțul de licitație va cuprinde următoarele elemente:

1. Informații generale privind locatorul
2. Informații generale privind obiectul închirierii
  - 2.1 Procedura aplicată
3. Informații privind documentația de atribuire;
  - 3.1. Modalitatea prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire
  - 3.2. Denumirea și adresa compartimentului din cadrul locatorului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire
  - 3.3. Costul și condițiile de plată pentru obținerea acestui exemplar
  - 3.4. Data limită pentru solicitarea clarificărilor
4. Informații privind ofertele:
  - 4.1. Data limită de depunere a ofertelor
  - 4.2. Adresa la care trebuie depuse ofertele
  - 4.3. Numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă
5. Data și locul la care se va desfășura sesiunea publică de deschidere a ofertelor
6. Denumirea instanței competente în soluționarea litigiilor

## ART. 10

Anunțul atribuirii directe se întocmeste atunci când este depusă o singura ofertă valabilă care corespunde cerințelor legale.

## **SECȚIUNEA a 5-a**

### **Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere**

#### **ART. 11**

Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere se elaborează de către locator și sunt prezentate în cadrul documentației de atribuire.

#### **ART. 12**

Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere se elaborează pentru procedura licitației.

## **SECȚIUNEA a 6-a**

### **Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor**

#### **ART. 13**

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile Regulamentului procedurii de licitație, documentației de atribuire, caietului de sarcini.

(2) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate, respectiv 90 de zile, redactată în limba română.

(3) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere.

(4) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(5) Oferta depusă la o altă adresă a locatorului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(6) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, locatorul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(7) Ofertele se depun la sediul Primăriei comunei Dochia, str.nr.1, nr. 1223, loc. Dochia, jud.Neamț, într-un plic care vor conține documentele prevăzute în prezenta procedură.

## **SECȚIUNEA a 7-a**

### **Comisia de evaluare**

#### **ART. 14**

(1) Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr impar de membri, care va fi stabilit de către consiliul local.

(2) Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

(3) Comisia de evaluare este alcătuită, din reprezentanți ai consiliului local și ai aparatului de specialitate al Primarului.

#### **ART. 15**

(1) Componenta comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc și sunt numiți prin hotărârea consiliului local.

(2) Președintele comisiei de evaluare este numit de locator dintre reprezentanții acestuia în comisie.

(3) Secretarul comisiei de evaluare este numit de locator dintre membrii acesteia.

#### **ART. 16**

(1) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

(2) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

#### **ART. 17**

(1) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese, astfel:

- Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire locatorul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

- Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

- Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

- b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice;
- c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;
- d) persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

(2) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii.

(3) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare îl va sesiza de îndată pe locator despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile.

#### ART. 18

Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- a) analiza și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plic;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea proceselor-verbale;
- e) desemnarea ofertei câștigătoare.

#### ART. 19

(1) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

(2) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

#### ART. 20

Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

### **SECȚIUNEA a 8-a**

#### **Comisia de soluționare a contestațiilor**

#### ART. 21

(1) Comisia de soluționare a contestațiilor este alcătuită dintr-un număr impar de membri, care va fi stabilită de către consiliul local.

(2) Fiecăruia dintre membrii comisiei de soluționare a contestațiilor i se poate desemna un supleant.

(3) Comisia de soluționare a contestațiilor este alcătuită, din reprezentanți ai consiliului local și ai aparatului de specialitate al Primarului.

#### ART. 22

(1) Componența comisiei de soluționare a contestațiilor, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc și sunt numiți prin hotărârea consiliului local.

(2) Președintele comisiei de soluționare a contestațiilor este numit de locator dintre reprezentanții comisiei.

(3) Secretarul comisiei de soluționare a contestațiilor este numit de locator dintre membrii comisiei.

(4) Deciziile comisiei de soluționare a contestațiilor se adoptă cu votul majorității membrilor.

(5) Membrii comisiei de soluționare a contestațiilor nu au dreptul de a participa la soluționarea unei contestații dacă se află în una dintre situațiile prevăzute mai jos, sub sancțiunea nulității deciziei pronunțate:

a) dacă acestia, soțul sau ascendenții ori descendenții lor au vreun interes în soluționarea contestației sau când sunt soți, rude sau afini până la al patrulea grad inclusiv cu vreuna dintre părți;

b) dacă s-au pronunțat public în legătură cu contestația pe care o soluționează;

c) dacă se constată că au primit de la una dintre părți bunuri materiale sau promisiuni de bunuri materiale ori altfel de avantaje.

(6) În exercitarea atribuțiilor sale, comisia de soluționare a contestațiilor adoptă decizii în conformitate cu legislația în vigoare.

## **CAP. III ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE**

### **SECȚIUNEA 1**

## **Depunerea ofertelor**

### **ART. 23**

- (1) Ofertele se depun la sediul locatorului într-un singur plic închis și sigilat care va conține documentele prevăzute în Caietul de sarcini.
- (2) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru fiecare lot.
- (3) Nu se admit oferte alternative.
- (4) Un ofertant nu poate depune o ofertă individuală și alta ofertă comună pentru același lot.

### **ART. 24**

- (1) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar semnat de către ofertant pe fiecare pagină.

## **SECȚIUNEA a 2-a**

### **Licitația**

#### **ART. 25**

- (1) În cazul procedurii de licitație deschisă locatorul va publica anunțul de licitație la ziar și avizierul primăriei.
- (2) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 10 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
- (3) Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire, locatorul având obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească o zi lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
- (4) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 2 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
- (5) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări în forma scrisă privind documentația de atribuire.
- (6) Locatorul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească o zi lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
- (7) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.
- (8) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație a fost depusă o singură ofertă valabilă, locatorul atribuie direct lotul, dacă aceasta corespunde cerințelor caietului de sarcini.
- (9) Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.
- (10) După deschiderea plicurilor în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor de calificare.
- (11) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor cel puțin 2 oferte să îndeplinească condițiile de calificare.

#### **ART. 26**

După analizarea documentelor de calificare, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei, respectiv dacă sunt toate documentele solicitate și se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți la deschidere.

#### **ART. 27**

- (1) Orice decizie referitor la calificarea ofertanților, cu privire la evaluarea ofertelor se adoptă de către comisia de evaluare în cadrul unor ședințe ulterioare ședinței de deschidere a ofertelor.
- (2) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al închirierii.
- (3) Oferta câștigătoare va fi cea care are prețul de închiriere cel mai mare. În situația în care primii doi ofertanți au același preț oferit se va proceda la o nouă licitație între cei doi, prin depunerea doar a unei noi oferte financiare (în plic închis) în termen de maxim 3 zile.

#### **ART. 28**

- (1) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un raport privind evaluarea ofertelor, pe care îl transmite locatorului.
- (2) Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

#### **ART. 29**

- (1) În termen de o zi lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, locatorul informează, în scris, cu confirmare de primire, toți ofertanții cu privire la rezultatul procedurii.

(2) Contractul de inchiriere se incheie dupa împlinirea unui termen de 2 de zile calendaristice de la data realizării comunicării privind rezultatul procedurii.

ART. 30

(1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, comisia de evaluare are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(2) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea comisiei de evaluare în maxim o zi calendaristica de la primirea acesteia.

### **SECTIUNEA a 3-a**

#### **Atribuirea directă**

ART. 31

În cazul în care a fost depusă una ofertă valabilă în cadrul licitației publice, locatorul va decide atribuirea directă, conform art. 16 din Legea nr 32/2019

*„Consiliile județene și unitățile administrativ-teritoriale, care dețin în proprietate publică/privată sau în administrare terenuri cu destinație agricolă, libere de contract, încheie contracte de concesiune/închiriere/arendare, după caz, prin atribuire directă, în condițiile legislației în vigoare, cu crescătorii de animale prevăzuți la alin. (1),,*

*”Procedurile de concesiune/închiriere/arendare pentru crescătorii de animale prevăzuți la alin. (1) se aplică cu prioritate în prima sesiune, iar suprafețele destinate crescătorilor de animale sunt stabilite de concedent/locator înainte de concesiune/închiriere/arendare; în situația existenței mai multor cereri de concesiune/închiriere/arendare pe aceeași unitate de suprafață se aplică obligatoriu procedura concurențială.*

*(4) În vederea concesiunii/închirierii/arendării, după caz, crescătorii de animale, persoane fizice sau persoane juridice, trebuie să asigure încărcătura optimă și de minimum 0,3 UVM/ha și să îndeplinească următoarele condiții:*

*a) să aibă vechime în creșterea animalelor de cel puțin 5 ani dovedită cu înscrierea animalelor în Registrul național al exploatațiilor și Registrul agricol al unității administrativ-teritoriale unde se află terenurile cu destinație agricolă, cu excepția tinerilor fermieri crescători de animale;*

*b) să aibă sediul/punctul de lucru sau domiciliul dovedit cu acte de proprietate/înscrieri de la registrul comerțului sau documente de identitate pe raza unității administrativ-teritoriale unde se află terenurile cu destinație agricolă.*

### **SECTIUNEA a 4-a**

#### **Determinarea ofertei câștigătoare**

ART. 32

(1) Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriul de atribuire prevăzut în documentația de atribuire.

(2) Criteriul de atribuire a contractului de inchiriere este cel mai mare nivel al chiriei.

(3) Locatorul are obligația de încheia contractul de inchiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

ART. 33

Anunțul de atribuire se afisaza la avizierul primăriei in termen de 20 zile lucratoare de la data incheierii contractului de inchiriere.

### **SECTIUNEA a 5-a**

#### **Anularea procedurii de atribuire a contractului de inchiriere**

ART. 34

(1) Locatorul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de inchiriere, dacă ia această decizie, de regulă, înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și oricum, înainte de data încheierii contractului, numai în următoarele cazuri:

a) în cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile;

b) se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

ART. 35

Locatorul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care acestia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

## **CAP. IV CONTRACTUL DE INCHIRIERE**

### **SECȚIUNEA 1**

#### **Încheierea contractului de inchiriere**

##### **ART. 36**

(1) Contractul de inchiriere se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(2) Forma și conținutul-cadru al contractului de inchiriere sunt prezentate în cadrul Documentației de atribuire.

##### **ART.37**

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, acesta pierde garanția de participare, iar locatorul încheie contractul de inchiriere cu ofertantul clasat pe locul 2, în condițiile în care oferta îndeplinește condițiile de valabilitate. În caz contrar procedura de atribuire se anulează, iar locatorul reia procedura, în condițiile legii, documentația de atribuire păstrându-și valabilitatea.

### **SECȚIUNEA a 2-a**

#### **Drepturile și obligațiile locatarului**

##### **ART. 38**

(1) În temeiul contractului de inchiriere, locatarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată a Comunei Dochia care fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către locatar.

(2) Locatarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor ce fac obiectul inchirierii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de inchiriere.

##### **ART. 39**

(1) În temeiul contractului de inchiriere, locatarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate privată a Comunei Dochia care fac obiectul inchirierii și să aplice cerințele amenajamentului pastoral, după aprobarea acestuia de către consiliul local.

(2) Locatarul nu poate subinchiria bunul ce face obiectul inchirierii.

(3) Locatarul este obligat să plătească chiria la valoarea și în modul stabilit în contractul de inchiriere.

(4) Locatarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate privată a Comunei Dochia.

##### **ART. 40**

La data încheierii contractului de inchiriere, locatarul este obligat să depună garanția de bună execuție prevăzută în Caietul de sarcini.

##### **ART. 41**

La încetarea contractului de inchiriere prin atingere la termen locatarul este obligat să restituie locatarului bunurile de retur și bunurile de preluare în mod gratuit și libere de orice sarcini.

##### **ART. 42**

În condițiile încetării contractului de inchiriere din alte cauze decât prin atingere la termen, forță majoră sau cazul fortuit, locatarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate privată a Comunei Dochia, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către locatar.

##### **ART. 43**

În cazul în care locatarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt locatarului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

### **SECȚIUNEA a 3-a**

#### **Drepturile și obligațiile locatarului**

##### **ART. 44**

(1) Pe durata contractului de inchiriere, locatarul are dreptul să inspecteze bunurile inchiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar.

(2) Verificarea prevăzută la alin. (1) se efectuează numai cu notificarea prealabilă a locatarului și în condițiile stabilite în contractul de inchiriere.

##### **ART.45**

(1) Locatorul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

(2) Locatorul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de locatar, fără a putea solicita încetarea contractului de închiriere.

ART. 46

(1) Locatorul este obligat să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere.

(2) Locatorul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute de lege.

(3) Locatorul este obligat să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

SECȚIUNEA a 4-a

Încetarea contractului de închiriere

ART. 47

(1) Contractul de închiriere încetează de drept la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat.

ART. 48

(1) Locatorul poate denunța unilateral contractul de închiriere în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locatar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată.

(2) În situația prevăzută la alin. (1), locatorul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de închiriere și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(3) Părțile vor stabili cuantumul despăgubirilor datorate locatarului și modul de plată a acestora. În caz de dezacord, acestea se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul locatarului, dacă părțile nu stabilesc altfel.

ART. 49

În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de închiriere sau al incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul locatarului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

ART. 50

(1) În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată locatarului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la închiriere.

(2) Locatorul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de locatar ca urmare a situațiilor prevăzute la alin. (1).

ART. 51

Prin contractul de închiriere părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de închiriere, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

## **CAP. VI SOLUȚIONAREA CONTESTAȚIILOR**

ART. 52

(1) Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept ori într-un interes legitim printr-un act al locatarului, prin încălcarea dispozițiilor legale în materia închirierilor de bunuri proprietate privată, poate depune contestație în termen de 2 zile calendaristice, începând cu ziua următoare luării la cunostință, cu privire la un act al locatarului considerat nelegal.

(2) În vederea soluționării contestațiilor, partea care se consideră vătămată are dreptul să se adreseze comisiei de soluționare a contestațiilor.

(3) Înainte de a se adresa comisiei de soluționare a contestațiilor, persoana vătămată notifică locatarului cu privire la pretinsa încălcare a dispozițiilor legale în materia închirierilor de bunuri proprietate privată și la intenția de a sesiza comisia de soluționare a contestațiilor.

(4) După primirea notificării, locatorul poate adopta orice măsuri pe care le consideră necesare pentru remedierea pretinsei încălcări, inclusiv suspendarea procedurii de atribuire sau revocarea unui act emis în cadrul respectivei proceduri.

(5) Măsurile adoptate de locatar se comunică în termen de o zi lucrătoare atât persoanei care a notificat locatarul, cât și celorlalți ofertanți.

(6) Persoana vătămată care, primind comunicarea de la locatar, consideră că măsurile adoptate sunt suficiente pentru remedierea pretinsei încălcări va transmite locatarului o notificare de



renunțare la dreptul de a formula contestație în fața comisiei de soluționare a contestațiilor sau, după caz, o cerere de renunțare la judecarea contestației.

(7) Locatorul poate încheia contractul de închiriere numai după comunicarea deciziei comisiei de soluționare a contestațiilor.