

CAIET DE SARCINI
privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren neproductiv

1. Informații generale privind obiectul închirierii:

Terenurile de orice fel , care aparțin persoanelor fizice și juridice , indiferent de titlurile pe baza cărora sunt deținute ,se împart pe destinații conform prevederilor legale.

Prin *deținător de terenuri* se înțeleg titularii dreptului de proprietate, persoane fizice sau juridice, ai altor drepturi reale asupra terenurilor sau cei care , potrivit legii civile , au calitate de posesor ori deținător precar.

Terenul propus a fi valorificat de către autoritatea publică locală este înscris în domeniul privat al localității conform Hotărârii Consiliului Local Sfântu Gheorghe nr.51 din 15.06.2021 privind actualizarea inventarului bunurilor aparținând domeniului privat al localității Sfântu Gheorghe .

Terenul propus spre închiriere din tarla 115/5 este teren **extravilan** având categoria de folosință neproductiv, zona Lacului Rogozu.

1.2. – Destinația bunurilor care fac obiectul închirierii

Destinația terenului este pentru salubritate , redarea pentru pășunatul animalelor și întreținerea zonei

1.3. – Condiții de exploatare a terenului ce face obiectul închirierii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de proprietar .

1.3.1 Motivația pentru componenta economică

- administrarea eficientă a domeniului privat al comunei Sfântu Gheorghe pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al comunei;

1.3.2 Motivația pentru componenta financiară

- chiriașul va achita autorității , în contravaloarea terenului închiriat , o chirie anuală stabilită de consiliul local

- închirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului închiriat , in sarcina chiriașului(inclusiv cele de mediu);

1.3.3 Motivația pentru componenta socială

- chiriașul va avea obligația , prin contractul de închiriere , sa respecte toată legislația în vigoare pe probeleme de mediu. Contractul de închiriere transferă responsabilitatea viitorului chiriaș cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care dintre cele mai importante sunt :

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea si evitarea poluării solului si a apei subterane, cu efecte asupra sanatatii populatiei;

- utilizarea durabilă a resurselor;

- îmbunătățirea factorilor de mediu și a microclimatului din zonă prin amenajare și întreținere, evitarea degradării factorilor de mediu.

2. Condiții generale ale închirierii

2.1. – Regimul bunurilor utilizate de chiriaș în derularea închirierii(regimul bunurilor proprii)

- la expirarea contractului de închiriere, chiriașul este obligat să restituie în deplină proprietate , liber de sarcini bunul închiriat

- în contractul de închiriere se vor stipula în mod obligatoriu, distinct , categoriile de bunuri
- la încetarea , din orice cauză, a contractului de închiriere , bunurile ce au fost utilizate de chiriaș în derularea închirierii vor fi reparate după cum urmează :
- 1. bunurile de retur , așa cum au fost stabilite în contractul de închiriere, se vor întoarce în posesia proprietarului , gratuit și libere de orice sarcini
- 2. bunurile de preluare, așa cum au fost stabilite în contractul de închiriere , vor fi dobândite de proprietar de la chiriaș contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de un evaluator independent
- 3. bunurile proprii, așa cum au fost stabilite în contractul de închiriere, vor rămâne în proprietatea și posesia chiriașului.

2.2. – Obligații privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare;

2.3. – Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

- chiriașul are obligația să asigure exploatarea eficientă , în regim de continuitate și permanentă , a bunurilor proprietate privată care fac obiectul închirierii pe riscul și cheltuielile sale ;

2.4. – Durata închirierii

- durata închirierii este de 1 an de la data semnării contractului de închiriere, cu posibilitatea de prelungire prin act adițional dacă face dovada că mai deține animalele;
- este interzisă subînchirierea terenului închiriat;

2.5. – Chiria minimă și modul de calcul al acesteia

2.5.1 Proprietarul , vizând atingerea obiectivelor ce și le-a propus, apreciază că pentru închirierea terenului în vederea activității de salubritate, folosință agricolă (pașunat) și întreținere este de 45 lei/ an preț de pornire a licitației cu un pas de licitație de 5 lei.

2.5.2 Prețul chiriei licitat , care va fi egal cel puțin cu cel înscris la punctul 2.5.1 din prezentul caiet de sarcini , se indexează anual , la 1 ianuarie cu indicii de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul precedent.

2.5.3 Prețul chiriei licitat , se va plăti după cum urmează :

- până la data de 31 martie , respectiv până la data de 30 septembrie , anual
- plata chiriei se va efectua la casieria unității
- neplata chiriei în termen de 30 de zile de la împlinirea termenului prevăzut în contract, atrage după sine transmiterea de către proprietar a unei somații de plată , către chiriaș. Dacă în termenul de 15 zile de la transmiterea somației de plată, chiriașul nu a efectuat plata, atunci contractul de închiriere este reziliat de drept și se procedează la revenirea terenului la dispoziția proprietarului fără nicio obligație a acestuia față de chiriaș.

2.5.4 Predarea- primirea suprafeței de teren menționate mai sus se face pe bază de proces verbal încheiat la data predării amplasamentului .

2.5.5 Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local, notificând acest fapt chiriașului.

2.6.- Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de proprietar:

2.6.1. În vederea participării la licitație , ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare în sumă de 50 lei, în numerar la casieria instituției .

2.6.2. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de 10 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător în urma unei cereri de restituire, cu excepția ofertantului declarat câștigător cu care se va încheia contractul de închiriere.

2.6.3. Garanția de participare se pierde și în următoarele cazuri :

- a) dacă ofertantul își reține oferta în termenul de valabilitate al acesteia

b) în cazul ofertantului câștigător, dacă acestea nu semnează contractul în termen de 20 zile lucrătoare de la data la care proprietarul a fost informat ofertantul despre alegerea ofertei sale .

2.6.4. Garanția se constituie astfel:

- în numerar a valorii acesteia la casieria proprietarului.

3. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

3.1. Oferta va fi transmisă (depusă) până la data și ora prevăzute în anunțul de participare, riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

3.2. Oferta va fi transmisă în plic închis și sigilat, unul exterior care va conține documentele prevăzute în instrucțiunile pentru ofertanți și unul interior care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant.

3.3. Ofertele se înregistrează, în ordinea primirii lor, la registratura Comunei Sfântu Gheorghe precizându-se data și ora .

3.4. Dovada constituirii garanției de participare va fi atașată plicului exterior.

3.5. Dacă ofertantul câștigător nu semnează contractul de închiriere, în perioada de 7 zile de la data la care proprietarul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, licitația se repetă, după publicarea unui anunț, în aceleași condiții, cu obligativitatea pentru respectivul ofertant de a plăti daune interese, constând din prețul chiriei oferite către proprietar, până la atribuirea unui nou contract de închiriere. Proprietarul are obligația de a repeta procedura de închiriere în termen de maxim 1 lună de la anularea respectivei licitații .

4. Condiții de retragere a ofertei:

- ofertele pot fi retrase de ofertanți fără nici o penalizare dacă retragerea se face în afara perioadei de valabilitate a ofertei, până în momentul deschiderii lor;

- în cazul în care oferta se retrage în perioada de valabilitate se pierde garanția;

- garanția se pierde și în cazul în care după atribuirea contractului de concesiune, concesionarul nu se prezintă la data și locul anunțat pentru încheierea contractului de concesiune, în acest caz anulându-se și adjudecarea licitației;

5. Condiții de respingere a ofertei:

- când prețul oferit este sub cel minim stabilit de proprietar;

- când nu se face dovada depunerii garanției;

- când o ofertă se depune după termenul de închidere a depunerii ofertelor;

- când oferta nu îndeplinește criteriile de eligibilitate;

6. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere

6.1 Contractul de închiriere încetează :

- înțelegerea părților, pentru motive întemeiate verificate și acceptate de proprietar, sub condiția achitării de către chiriaș a chiriei și a altor obligații izvorâte din contract

- la expirarea duratei stabilite în contract

- în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată.

- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului.

- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaș, cu plata unei despăgubiri în sarcina proprietarului.

- la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata , prin renunțare, fără plata unei despăgubiri

- prin decesul chiriașului sau dizolvarea , lichidarea ori falimentul persoanei juridice respective.

7. Rezilierea contractului intervine :

- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin rezilierea unilaterală de către proprietar, cu plata chiriei datorate până la data rezilierii contractului de închiriere și a eventualelor penalități de întârziere aferente în sarcina proprietarului
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin rezilierea unilaterală de către chiriaș, cu plata de despăgubiri în sarcina proprietarului
- în cazul în care chiriașul nu exploatează terenul în scopul în care a fost închiriat.

INTOCMIT,
Secretarul general al localitatii
Niță Tamara Ionela