**ANEXA nr.2**

**DOCUMENTAŢIE DE ATRIBUIRE**

**Cap. I. INFORMAŢII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL**

1. Denumire: UAT ORAȘUL CHIȘINEU-CRIȘ - reprezentat legal prin primar Guleș Ovidiu-Ioan
2. Cod de identificare fiscala: 3519283
3. Adresa: localitatea Chișineu-Criș ,str.Înfrățirii nr.97, jud.Arad
4. Punct de contact: PRIMĂRIA ORAȘULUI CHIȘINEU-CRIȘ
   Persoană de contact: _____
5. E-mail: primariachcris@yahoo.com; primariachcris@gmail.com;
6. Telefon/ Fax : 0257 350098/0257 350059
7. Adresa de internet: www.primariachisineucris.ro

**Cap.II INSTRUCŢIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE;**

**2.1. FORMA DE ÎNCHIRIERE**

Forma de închiriere se va realiza în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire prin licitaţie publică deschisă cu oferte în plic sigilat.

Cadrul legislativ de referinţă:

- Codul Administrativ, aprobat prin O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările şi completările ulterioare;
- art. 1777 - 1823 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

**2.2. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE PENTRU PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ**

Ofertanţii interesaţi de participarea la licitaţie publică vor depune la sediul Primăriei Orașului Chișineu-Criș în perioada..... între orele 08:00 - 16:00 (luni – joi) și vineri 08:00 - 14:00, opţiunea pentru închirierea terenului scos la licitaţie. Ultima zi pentru depunerea ofertelor este _____ ora _____ .

Licitaţia va avea loc în data de _____ la sediul Primăriei Orașului Chișineu-Criș

În caz de neadjudecare la primul termen, licitaţia se repetă în data_____ , iar depunerea ofertelor la sediul Primăriei Orașului Chișineu-Criș se face în perioada _____ între orele 08:00 - 16:00 (joi 08:00 - 18:00, vineri 08:00 - 14:00), ultima zi pentru depunerea ofertelor fiind ora _____.

Are dreptul de a participa la licitaţie orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiţii:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare;
b) a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;
c) are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;
d) nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ - teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.

Ofertanţii vor depune, până la data limită stabilită în anunţul publicitar, **documentele de eligibilitate,** după cum urmează:

**Pentru persoane juridice:**

- Certificatul de înmatriculare de la Oficiul Registrului Comerţului (sau echivalent pentru persoanele juridice străine cu sediul în România) - în original sau în copie certificată pentru conformitate cu originalul,
- Certificatul constatator emis de Oficiul Registrului Comerţului (sau echivalent pentru persoanele juridice străine cu sediul în România) din care să rezulte că nu se află în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare - în original sau în copie certificată pentru conformitate cu originalul,
- certificatul fiscal, eliberat de Administraţia Finanţelor Publice privind achitarea taxelor şi impozitelor la bugetul de stat, în original,
- certificatul de atestare fiscală valabil la data licitaţiei, eliberat de Compartimentul Financiar Contabil, Impozite şi Taxe Locale din cadrul Primăriei Orașului Chișineu-Criș care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local, în original,
- împuternicire autentificată de către un notar public în original (în cazul în care ofertele sunt întocmite de către împuternicitul reprezentantului legal şi/sau la licitaţie nu participă reprezentantul legal),
- copie B.I./C.I reprezentant legal/persoană împuternicită,
- plicul care conţine oferta, completată, datată, semnată de ofertant, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;
- declaraţie pe proprie răspundere din care să rezulte că nu a fost în situaţia de a fi desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpa proprie. Restricţia operează pentru o durata de 3 ani, calculata de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie, **anexa nr.4** la caietul de sarcini,
- dovada achitării taxelor şi garanţiei de participare la licitaţie - în original şi copie.

**Pentru persoane fizice:**

- certificatul fiscal, eliberat de Administraţia Finanţelor Publice privind achitarea taxelor şi impozitelor la bugetul de stat, în original,
- certificatul de atestare fiscală, eliberat de Compartimentul Financiar Contabil, Impozite şi Taxe Locale din cadrul Primăriei Orașului Chișineu-Criș care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local, în original,
- împuternicire autentificată de către un notar public în original (în cazul în care ofertele sunt întocmite de către împuternicitul ofertantului şi/sau la licitaţie nu participă ofertantul),
- copie B.I./C.I persoană împuternicită,
- plicul care conţine oferta, completată, datată, semnată de ofertant, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;
- declaraţie pe proprie răspundere din care să rezulte că nu fost în situaţia de a fi desemnata câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpa proprie. Restricţia operează pentru o durata de 3 ani, calculata de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie;
- dovada achitării taxelor şi garanţiei de participare la licitaţie - în original şi copie.

Organizatorul licitaţiei are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplineşte prin documentele prezentate, condiţiile de eligibilitate.

**<u>În mod obligatoriu</u>,** în vederea determinării de către UAT Orașul Chișineu-Criș a ofertei câştigătoare, ofertanţi vor depune până la data limită stabilită în anunţul publicitar **<u>documente de îndeplinire a criteriilor de atribuire</u>.**

## 2.2. DESFĂŞURAREA PROCEDURILOR DE ÎNCHIRIERE

1. Pentru suprafața de teren se va organiza procedura de licitaţie publică deschisă.

2. Orice ofertant poate solicita clarificări în condiţiile legii, iar proprietarul are obligaţia de a răspunde, în mod clar, complet şi fără ambiguităţi, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 4 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

3. Proprietarul are obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

4. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel proprietarul în imposibilitatea de a respecta termenul, acesta din urmă are totuşi obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

5. După primirea ofertelor, în perioada anunţată şi înscrierea lor în ordinea primirii în registrul de intrare a documentelor la Primăria Orașului Chișineu-Criș plicurile închise şi sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin dispoziţia primarului Orașului Chișineu-Criș, la data şi ora fixată pentru deschiderea lor prevăzută în anunţul publicitar.

6. Şedinţa de deschidere a plicurilor este publică.

7. În deschiderea şedinţei, Preşedintele comisiei de licitaţie anunţă:

- componenţa comisiei de licitaţie;
- suprafaţa de teren ce se închiriază;
- nivelul de pornire al chiriei minime obligatorii;
- denumirea şi numărul de ordine al ofertanţilor este stabilit în funcţie de data şi ora depunerii documentelor în vederea participării la licitaţie;
- modul de desfăşurare a şedinţei de licitaţie, asigurându-se ca fiecare ofertant a înţeles aceasta procedură şi răspunde la eventualele întrebări puse de ofertanţi;

Preşedintele comisiei va aduce la cunoştinţa ofertanţilor neacceptarea de obiecţii, sugestii sau derogări de la procedură din partea ofertanţilor.

8. Deschiderea ofertelor va avea loc la data şi ora menţionate în anunţul publicitar, în prezenţa ofertanţilor sau a persoanelor care reprezintă ofertanţii la licitaţie, în baza împuternicirii acordate de aceştia, comisia de licitaţie procedează la identificarea ofertanţilor şi la deschiderea plicurilor exterioare conţinând documentele de participare ale ofertanţilor prezenţi.

9. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conţin totalitatea documentelor şi datelor cerute în "Instrucţiunile privind modul de elaborare şi prezentare a ofertelor" şi întocmeşte un proces-verbal, în care se menţionează rezultatul deschiderii plicurilor respective.

10. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operaţiunile descrise la punctul 7 de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.

11. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei exprimat în lei/an.
b) capacitatea economico-financiara a ofertantilor;
c) protecția mediului inconjurator;
d) condiții specifice impuse de natura bunului inchiriat.

12. În cazul în care după deschiderea ofertelor se constată existenţa a două sau mai multe oferte cu punctaj egal, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

13 În cazul în care licitaţia publică nu a condus la desemnarea unui câştigător, se va consemna aceasta situaţie într-un proces verbal şi se va organiza o nouă licitaţie.

14 În baza procesului - verbal în care se menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite proprietarului care cuprinde:

- descrierea procedurii de închiriere şi operaţiunile de evaluare,
- elementele esenţiale ale ofertelor depuse şi motivele alegerii ofertantului câştigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat câştigător nici un ofertant, cauzele respingerii.

15. După primirea raportului comisiei de evaluare, proprietarul, în termen de 3 zile lucrătoare informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

## 2.3. GARANŢII

1. În vederea participării la licitaţie, ofertanţii sunt obligaţi să depună la organizator garanţia de participare la nivelul contravalorii a 2 (două) chirii minime, în conformitate cu prevederile art. 334 din Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

2. Valoarea garanţiei de participare şi modul de constituire al acesteia este prezentat în cap.3 -CAIET DE SARCINI - art.2.6.

3. Garanţia de participare la licitaţie este suma ce constituie un depozit, şi se restituie necâştigătorilor fără nici un fel de reţineri în termen de cel mult 10 zile de la data şedinţei de licitaţie, printr-o solicitare scrisă de către participanţii declaraţi necâştigători.

4. Garanţia de participare la licitaţie **se pierde** în următoarele situaţii:

a) în cazul retragerii ofertei de către ofertant în termenul de valabilitate al acesteia;
b) în cazul ofertantului câştigător care nu se prezintă în termenul stabilit la semnarea contractului de închiriere;
c) în cazul respingerii ofertei aflate sub preţul minim de închiriere;
d) în cazul excluderii de la licitaţie pentru motive de fraudă.

## Cap. III. CAIETUL DE SARCINI privind închirierea prin licitaţie publică a unor suprafeţe de teren din domeniul privat al Orașului Chișineu-Criș

### 1.Informaţii generale privind obiectul închirierii:

1.1 . Terenul identificat cu numărul cadastral 314151, înscris în cartea funciară nr. 314151 a Orașului Chișineu-Criș, în suprafaţă de 5.000 mp teren arabil, situat în extravilanul Orașului Chișineu-Criș, categoria de folosință arabil, tarla 103, parcelă 516/23;

1.2. Destinaţia bunului care face obiectul închirierii;

Exploatarea terenului va avea ca destinaţie punerea în valoare şi folosirea optimă a terenului agricol productiv, ce corespunde cu obiectivele proprietarului.

1.3. Condiţiile de exploatare a terenului care face obiectul închirierii şi obiectivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu urmărite de către proprietar .

1.3.1. Motivaţia pentru componenta economică:

- administrarea eficientă a domeniului privat al Orașului Chișineu-Criș pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul orașului;
- facilitarea dezvoltării agriculturii (ramură economică importantă, prin intermediul căreia se realizează venituri pentru locuitorii din zonă).

1.3.2. Motivaţia pentru componenţa financiară:

Principalele avantaje ale închirierii terenului sunt următoarele:
- locatarul va achita autorităţii, în contravaloarea terenului închiriat, o chirie anuală stabilită prin contract.
- locatarul va achita autorităţii taxa pe teren, stabilită conform Codului fiscal.
- închirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului închiriat, în sarcina locatarului (inclusiv cele de mediu).

1.3.3. Motivaţia pentru componenţa socială:
- crearea unui climat care să atragă şi investiţii ce au un impact pozitiv asupra comunităţii prin crearea unor locuri de muncă în zonă.

1.3.4. Motivaţia pentru componenţa de mediu:
- locatarul va avea obligaţia, prin contractul de închiriere, să respecte toată legislaţia în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de închiriere transferă responsabilitatea viitorului locatar cu privire la respectarea clauzelor de protecţia mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:
- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea şi evitarea poluării solului şi a apei subterane, cu efecte asupra sănătăţii populaţiei;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- îmbunătăţirea factorilor de mediu şi a microclimatului din zonă prin amenajare şi întreţinere, evitarea degradării factorilor de mediu.

## 2. Condiţiile generale ale închirierii:

### 2.1. Regimul bunului utilizat de locatar în derularea închirierii (regimul bunurilor proprii);

a) La expirarea contractului de închiriere, locatarul este obligat să restituie în deplină proprietate, liber de sarcini bunul închiriat.
b) în contractul de închiriere se vor stipula în mod obligatoriu, distinct, categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locatar în derularea închirierii.
c) La încetarea, din orice cauză, a contratului de închiriere, bunul care a fost utilizat de locatar în derularea închirierii va fi repartizat după cum urmează:

- Bunurile de retur, aşa cum au fost stabilite în contractul de închiriere, se vor întoarce în posesia proprietarului, gratuit şi libere de orice sarcini;
- Bunurile de preluare, aşa cum au fost stabilite în contractul de închiriere vor fi dobândite de proprietar de la locatar contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părţi şi însuşită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent.
- Bunurile proprii, aşa cum au fost stabilite în contractul de închiriere, vor rămâne în proprietatea şi posesia locatarului.

### 2.2. Obligaţiile privind protecţia mediului, stabilite conform legislaţiei în vigoare;

- Locatarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecţiei mediului.

### 2.3. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate şi permanenţă;

- Locatarul este obligat să exploateze pe riscul şi pe cheltuiala sa, în fiecare an, toată suprafaţa închiriată;

- Locatarul terenului, identificat cu numărul cadastral 314151, înscris în cartea funciară nr. 314151 a Orașului Chișineu-Criș, în suprafaţă de 5.000 mp teren arabil, situat în extravilanul Orașului Chișineu-Criș, categoria de folosință arabil, tarla 103, parcelă 516/23, va avea obligaţia de a păstra destinația acestuia, întreţinându-l în bune condiţii agricole şi de mediu.

**2.4. Interdicţia subînchirierii bunului închiriat**

**Se interzice în mod expres, subînchirierea terenului, total sau parţial, precum şi cesionarea dreptului de locaţiune, fără acordul prealabil al proprietarului. De asemenea, terenul închiriat nu poate fi grevat de vreo sarcină şi nu poate face obiectul vreunui contract de asociere, colaborare ori a altui tip de contract încheiat de locatar cu terţi, fără acordul proprietarului. Încălcarea acestor cerinţe atrage rezilierea de drept a contractului de închiriere, fără punere în întârziere şi tară îndeplinirea vreunei proceduri prealabile ori a altei formalităţi. De asemenea se prevede interdicția subînchirierii bunului, în tot sau în parte unei alte persoane.**

**2.5. Durata închirierii/ ani;**

Durata închirierii este de 10 (zece) ani de la data semnării contractului de închiriere, cu posibilitatea de prelungire a închirierii cu aprobarea Consiliului Local al Orașului Chișineu-Criș, conform legislaţiei în vigoare, cu respectarea următoarelor condiţii:

- locatarul a achitat chiria la termenele convenite, fără a avea întârzieri mai mari de 30 de zile, de la data scandenţei;
- locatarul a respectat toate clauze contractuale;
- locatarul nu este înregistrat cu debite la bugetul consolidat al statului şi bugetul local;
- locatarul nu se află în procedura de dizolvare ori lichidare, după caz;
- locatarul nu se află în procedura insolvenţei.

**2.6. Chiria minimă şi modul de calcul al acesteia;**

2.6.1.Proprietarul, vizând atingerea obiectivelor ce şi le-a propus, apreciază că pentru închirierea terenului în vederea punerii în valoare şi folosirii optime a terenului arabil, chiria minimă de la care se porneşte licitaţia este de: 530 lei/an, conform Raportului de evaluare nr.289 din data de 09.10.2026 întocmit de către Suciu Consulting I.I. prin Evaluator autorizat EPI Suciu Remus Lucian.

2.6.2.Preţul chiriei licitat, care va fi cel puţin egal cu cel înscris la punctul 2.5.1. din prezentul caiet de sarcini, se indexează anual, la 1 ianuarie, cu indicele de inflaţie comunicat de Institutul Naţional de Statistică pentru anul precedent, precum şi prin orice alte majorări prevăzute de legislaţia incidentă, inclusiv prin hotărâri ale Consiliului local al Orașului Chișineu-Criș.

2.6.3. Preţul chiriei licitat, se va plăti după cum urmează:

a) pentru perioada cuprinsă de la data încheierii contractului de închiriere până la 31 decembrie a anului în care s-a încheiat contractul, chiria se plăteşte în termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului de către părţi;

b) pentru următorii ani ai închirierii, chiria se plăteşte în două tranşe, respectiv: 50% din cuantumul chiriei până la data de 31 martie a anului în curs, iar diferenţa de 50% până la data de 31 septembrie a anului în curs;

c) plata chiriei se face de către locatar în contul de la Trezoreria Orașului Chișineu-Criș, la termenele şi în condiţiile prevăzute, sau la casieria Primăriei Orașului Chișineu-Criș.

d) neplata chiriei în termen de 30 zile de la împlinirea termenului prevăzut în contract, atrage după sine transmiterea de către proprietar a unei somaţii de plată, către locatar. Dacă în termen de 15 zile de la transmiterea somaţiei de plată, locatarul nu a efectuat plata, atunci contractul de închiriere este reziliat de drept, şi se procedează revenirea terenurilor la dispoziţia proprietarului fără nicio obligaţie a acestuia faţă de locatar.

2.6.4. Predarea-primirea suprafeţei de teren menţionate mai sus se face pe bază de proces verbal.

2.6.5. Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local, notificând acest fapt locatarului.

**2.7. Natura şi cuantumul garanţiilor solicitate de proprietar:**

2.7.1. În vederea participării la licitaţie, ofertanţii sunt obligaţi să depună la organizator garanţia de participare la nivelul contravalorii a 2 (două) chirii minime, în conformitate cu prevederile art. 334 din Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

2.7.2. Ofertanţii vor depune garanţia de participare astfel:

- Numerar la casieria Primăriei Orașului Chișineu-Criș sau ordin de plată;

2.7.3. Ofertanţilor necâştigători li se restituie garanţia în termen de 10 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câştigător în urma unei cereri de restituire, cu excepţia ofertantului declarat câştigător cu care se va încheia contractul de închiriere.

2.7.4. Garanţia de participare la licitaţie se pierde în următoarele cazuri:

a) dacă ofertantul îşi retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;

b) în cazul ofertantului declarat câştigător, dacă acesta nu semnează contractul în termen de 7 de zile lucrătoare de la data la care proprietarul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale.

2.7.5. în termen de 45 zile de la data încheierii contractului de închiriere, locatarul va depune cu titlu de garanţie, care va fi constituită pe parcursul derulării contractului, o sumă de reprezentând o cotă de 10% din suma datorată proprietarului cu titlu de chirie pentru primul an de închiriere pentru prelevarea penalităţilor de întârziere şi sumelor datorate proprietarului de către locatar, în baza contractului de închiriere.

2.7.6. Garanţia se constituie şi prin depunere în numerar a valorii acesteia la casieria proprietarului.

**3. Condiţiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;**

Ofertele se redactează în limba română.

- Ofertele se depun la sediul autorităţii contractante sau la locul precizat în anunţul de licitaţie, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data şi ora.
- Pe plicul exterior se va indica obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conţină:

a) o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calităţiile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor autorităţii contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

d) plicul cu oferta

- Pe plicul interior, care conţine oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz;
- Oferta va fi depusă într-un singur exemplar original, ce trebuie să fie semnat de către ofertant;
- Fiecare ofertant poate depune doar o singură ofertă;
- oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, până la finalizarea procedurii de atribuire;
- revocarea ofertei de către ofertant după deschiderea plicului şi înainte de începerea licitării atrage după sine pierderea garanţiei de participare şi a taxei de participare;
- persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii;
- riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate;
- oferta depusă la o altă adresă a autorităţii contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă;
- conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată;

- ofertanţii care sunt bănuiţi sau dovediţi că deţin informaţii despre valoarea altor oferte sau care au stabilit înţelegeri pentru falsificarea rezultatului licitaţiei, pentru a obţine preţuri de închiriere mai mici sau cei care perturbă desfăşurarea licitaţiei pierd garanţia de participare, taxa de participare şi vor fi excluşi de la licitaţia în cauză şi de la o eventuală licitaţie pentru acelaşi spaţiu dacă datorită atitudinii lor - spaţiul în cauză nu se vor adjudeca în prima fază;
- vor fi descalificate ofertele aflate sub valoarea preţului minim de închiriere;
- ofertele pentru care s-au transmis notificări de retragere în termen (până în momentul începerii licitaţiei) se vor restitui nedeschise.
- deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.

## 4. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere și ponderea lor.

4.1. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei exprimat în lei/an.

b) capacitatea economico-financiara a ofertantilor;

c) protecția mediului inconjurator;

d) condiții specifice impuse de natura bunului inchiriat

În conformitate cu art. 340 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, oferta câștigătoare se stabilește prin aplicarea următoarelor criterii de atribuire:

| Nr. crt. | Criteriul de atribuire | Pondere |
|---|---|---|
| 1 | Cel mai mare nivel al chiriei | 40% |
| 2 | Capacitatea economico-financiară a ofertantului | 20% |
| 3 | Protecția mediului înconjurător | 10% |
| 4 | Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat | 30% |
| | **Total** | **100%** |

Punctajul maxim total este de 100 de puncte.

Punctajul aferent fiecărui criteriu se acordă potrivit metodologiei de evaluare de mai jos. Evaluarea se realizează exclusiv pe baza documentelor și informațiilor solicitate prin documentația de atribuire, cu respectarea principiilor transparenței, tratamentului egal și nediscriminării.

Criteriile și ponderile nu se modifică pe parcursul procedurii.

**Criteriul nr. 1 — Cel mai mare nivel al chiriei: 40 de puncte**

Punctajul se acordă prin raportare la cea mai mare chirie anuală ofertată dintre ofertele admisibile.

Formula de calcul:

**P1 = (Cof / Cmax) × 40**, unde:

- P1 = punctajul obținut;
- Cof = chiria anuală ofertată de participantul evaluat;
- Cmax = cea mai mare chirie anuală ofertată dintre ofertele admisibile.

Chiria ofertată se exprimă în lei/an și se raportează la aceeași suprafață și aceeași perioadă de referință pentru toți ofertanții.

Rezultatul se rotunjește la două zecimale.

Ofertele care nu respectă prețul minim de pornire stabilit prin documentația de atribuire sunt tratate potrivit regulilor de admisibilitate prevăzute în aceasta.

**Criteriul nr. 2 — Capacitatea economico-financiară: 20 de puncte**

Pentru a evita discriminarea persoanelor fizice fără PFA sau societate comercială, nu se vor solicita bilanțuri contabile, cifră de afaceri ori documente fiscale specifice profesioniștilor.

Se va evalua capacitatea demonstrată de a susține cheltuielile inițiale ale planului agricol propus.

**Documente solicitate**

Ofertantul va prezenta:

a) un plan financiar simplificat, cu indicarea principalelor lucrări agricole propuse, a costurilor estimate și a surselor de finanțare;
b) documente justificative relevante pentru resursele declarate, precum un extras sau o adeverință bancară, documente privind finanțarea disponibilă ori oferte de preț pentru lucrări agricole, după caz.

Documentele vor putea fi prezentate de orice persoană fizică, indiferent dacă desfășoară sau nu activitate economică autorizată, în măsura în care sunt relevante pentru planul propus.

**Metodologia de punctare**

Se evaluează măsura în care planul financiar este fundamentat, costurile sunt susținute prin documente și sursele de finanțare identificate acoperă cheltuielile estimate pentru lucrările inițiale propuse.

- 20 puncte — plan financiar complet, cu toate cheltuielile inițiale estimate, sursele de finanțare identificate și documente justificative care susțin integral acoperirea acestora;
- 15 puncte — plan financiar complet, cu documente justificative care susțin acoperirea a cel puțin 75%, dar mai puțin de 100% din cheltuielile estimate;
- 10 puncte — documente justificative care susțin acoperirea a cel puțin 50%, dar mai puțin de 75% din cheltuielile estimate;
- 5 puncte — documente justificative care susțin acoperirea unei părți mai mici de 50% din cheltuielile estimate;
- 0 puncte — lipsa unui plan financiar evaluabil sau lipsa documentelor justificative relevante.

Procentul de acoperire se calculează prin raportarea resurselor financiare susținute prin documente justificative la totalul cheltuielilor inițiale estimate în planul financiar.

Comisia nu va evalua nivelul averii personale și nu va acorda puncte suplimentare pentru resurse financiare care depășesc necesarul justificat al planului.

Planul financiar și documentele justificative se verifică în raport cu cerințele comunicate tuturor ofertanților.

**Criteriul nr. 3 — Protecția mediului: 10 puncte**

Nu se acordă puncte doar pentru promisiunea de a respecta legea. Se punctează măsuri suplimentare, concrete și verificabile, asumate prin oferta depusă.

**Document solicitat**

Ofertantul va completa declarație privind măsurile de protecție a solului și a mediului, indicând măsurile concrete pe care se angajează să le aplice pe durata contractului.

**Grila de punctare**

Se acordă câte 2 puncte pentru fiecare măsură suplimentară, concretă și verificabilă, dintre următoarele:

1. Aplicarea unui sistem de rotație a culturilor, cu descrierea succesiunii propuse — 2 puncte.
2. Utilizarea culturilor de acoperire sau a altor măsuri adecvate pentru menținerea structurii solului și reducerea eroziunii — 2 puncte.
3. Aplicarea unor măsuri suplimentare de reducere a utilizării îngrășămintelor și produselor de protecție a plantelor, fără compromiterea respectării cerințelor legale și fitosanitare — 2 puncte.
4. Utilizarea unor metode de întreținere a solului care contribuie la menținerea materiei organice și la limitarea degradării acestuia — 2 puncte.
5. Aplicarea unor măsuri suplimentare de economisire a apei și prevenire a pierderilor de apă, dacă acestea sunt relevante pentru cultura propusă — 2 puncte.

O măsură se punctează numai dacă este descrisă concret, este relevantă pentru exploatarea propusă și poate fi verificată ulterior.

Nu se punctează de două ori aceeași măsură prezentată sub denumiri diferite.

Măsurile punctate se includ în contract sau într-o anexă la acesta și constituie obligații contractuale ale chiriașului.

**Criteriul nr. 4 — Condiții specifice impuse de natura terenului: 30 de puncte**

**Document solicitat**

Ofertantul va prezenta un plan simplificat de exploatare agricolă a terenului, care va cuprinde cultura propusă, lucrările agricole, calendarul orientativ și modalitatea de realizare a acestora.

**Grila de punctare**

A. **Descrierea culturii sau a sistemului de exploatare agricolă — maximum 6 puncte**

- 6 puncte — cultură sau sistem de exploatare identificat clar, cu justificarea adecvării la teren;
- 3 puncte — cultură sau sistem identificat, dar insuficient fundamentat;
- 0 puncte — lipsa informațiilor relevante.

B. **Lucrările agricole și întreținerea terenului — maximum 8 puncte**

- 8 puncte — sunt descrise concret lucrările de pregătire, însămânțare/plantare, întreținere și recoltare, după caz;
- 4 puncte — sunt descrise doar parțial lucrările necesare;
- 0 puncte — lipsa unei descrieri evaluabile.

C. **Calendarul activităților agricole — maximum 6 puncte**

- 6 puncte — calendarul indică perioadele orientative și succesiunea lucrărilor;
- 3 puncte — calendar parțial, cu etape importante neprecizate;
- 0 puncte — lipsa calendarului.

D. **Modalitatea de realizare a lucrărilor agricole — maximum 5 puncte**

- 5 puncte — sunt precizate modalitatea de executare a lucrărilor și resursele sau serviciile avute în vedere;
- 2 puncte — modalitatea este indicată, dar insuficient detaliată;
- 0 puncte — lipsa informațiilor relevante.

E. **Măsuri de menținere a terenului în stare corespunzătoare — maximum 5 puncte**

- 5 puncte — sunt prezentate măsuri concrete de întreținere și prevenire a degradării terenului;
- 2 puncte — sunt prezentate măsuri parțiale;
- 0 puncte — lipsa măsurilor evaluabile.

Evaluarea se realizează pe baza informațiilor concrete și a caracterului complet al planului, raportat la cerințele publicate.

Nu se impune deținerea în proprietate a utilajelor agricole și nu se solicită, ca regulă, calitatea de fermier autorizat sau studii de specialitate, dacă asemenea condiții nu sunt justificate de lege și de obiectul concret al închirierii.

Planul ofertantului câștigător se anexează contractului și va putea fi verificat de locator pe durata acestuia.

**5. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere.**

**5.1. Contractul de închiriere încetează:**

a) înţelegerea părţilor, pentru motive întemeiate verificate şi acceptate de proprietar, sub condiţia achitării de către locatar, a chiriei şi a altor obligaţii izvorâte din contract.

b) la expirarea duratei stabilite în contract.

c) în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţarea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste şi prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanţa de judecată;

d) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

e) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina proprietarului;

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

g) prin decesul locatarului sau dizolvarea, lichidarea ori falimentul persoanei juridice respective.

**5.2. Rezilierea contractului intervine:**

a) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către locatar, prin rezilierea unilaterală de către proprietar, cu plata chiriei datorate până la data rezilierii contractului de închiriere şi a eventualelor penalităţi de întârziere aferente în sarcina proprietarului;

b) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către proprietar, prin rezilierea unilaterală de către locatar, cu plata de despăgubiri în sarcina proprietarului;
c) în cazul în care locatarul nu exploatează terenul în scopul în care a fost închiriat.

La încetarea contractului de închiriere, locatarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.

## Cap.IV. INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ŞI PREZENTARE A OFERTELOR

### 4.1 Prezentarea ofertelor - condiţii de eligibilitate

a) Ofertele vor fi redactate în limba română conform modelului „Formular nr. 4 - OFERTĂ" ataşat prezentei documentaţii;
b) Persoanele fizice sau juridice care au litigii in curs cu autoritatea publică proprietarul terenului, nu au dreptul de a participa la şedinţele de licitaţie publică sau la cele de negociere directă, după caz;
c) Ofertanţii transmit ofertele lor într-un singur exemplar semnat, exemplar ce conţine două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul "Intrări-Ieşiri" al Primăriei Orașului Chișineu-Criș, precizându-se data şi ora;
d) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta, iar acesta va fi însoţit de o cerere pentru depunerea ofertei financiare şi a documentelor de calificare, conform „*Formular nr. 3: CERERE DE DEPUNERE OFERTĂ FINANCIARĂ SI DOCUMENTE DE CALIFICARE*" ataşat prezentei documentaţii;
e) În plicul exterior va fi inserată dovada achitării garanţiei de participare la licitaţie, în fotocopie după chitanţele eliberate de casieria Primăriei Orașului Chișineu-Criș sau ordin de plată, cât şi celelalte formulare şi acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertantului;
f) Numărul de exemplare în original: 1 (unu);
g) Oferta va fi semnată de reprezentantul legal;
h) În cazul în care oferta va fi semnată de o altă persoană, se va prezenta împuternicire de semnătură, pentru semnatarul ofertei;
i) Ofertantul va prezenta câte un exemplar al ofertei şi al documentelor care o însoţesc, introduse în plicuri marcate corespunzător cu „*ORIGINAL*" şi cu denumirea şi adresa ofertantului;
j) Data limită de depunere a ofertelor: "*ora*";
k) Plicurile interioare vor fi introduse într-un plic exterior marcat cu menţiunea: Oferta pentru licitaţie publică "***închirierea unui teren cu destinaţia agricolă - categoria de folosinţă arabil productiv proprietatea privată a Orașului Chișineu-Criș, situat pe raza Orașului Chișineu-Criș, județul Arad"*.**
***l)*** Inscripţia ***" A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA şi ORA*** "
m) Denumirea şi adresa autorităţii contractante.
n) Denumirea şi adresa ofertantului.

### 4.1.1. Plicul exterior va conţine:

**a) Documente pentru ofertanţi persoane juridice**:

- Fişa de date, conform „Formular nr. 2: FISA DE DATE - persoană juridică" ataşat prezentei documentaţii;
- Act constitutiv (statut, contract societate, etc., după caz);
- Certificate de înmatriculare la Oficiul Registrului Comerţului de pe lângă Tribunalul în raza căruia se află sediul social al ofertantului;
- Certificat constatator, valabil emis de Oficiul Registrului Comerţului competent, privind activitatea ofertantului;

- Dovada existenţei în obiectul de activitate "Creşterea animalelor" sau "Activităţi mixte - cultura vegetală combinată cu creşterea animalelor";
- Dovada achitării obligaţiilor de plată exigibile a impozitelor şi taxelor către bugetul general consolidat al statului, precum şi a impozitelor şi taxelor locale - certificate constatatoare de la organele fiscale competente;
- Declaraţie pe propria răspundere că nu este în procedură de reorganizare sau lichidare judiciară;
- Împuternicire pentru reprezentantul societăţii, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia;
- Declaraţie păstrare destinaţie teren, conform „Formular nr. 4: MODEL DECLARAŢIE PĂSTRARE DESTINAŢIE TEREN" ataşat prezentei documentaţii;
- Dovada privind depunerea garanţiei de participare la licitaţie.

**b) Documente pentru ofertanţi persoane fizice:**

- Fişa de date, conform „Formular nr. 1: FIŞA DE DATE - persoană fizică" ataşat prezentei documentaţii;
- Copie după actul de identitate;
- Certificat de cazier judiciar în termenul de valabilitate prevăzut de lege;
- Dovada achitării obligaţiilor de plată exigibile a impozitelor şi taxelor către bugetul general consolidat al statului, precum şi a impozitelor şi taxelor locale - certificate constatatoare de la organele fiscale competente;
- Declaraţie păstrare destinaţie teren, conform „Formular nr. 4: MODEL DECLARAŢIE PĂSTRARE DESTINAŢIE TEREN" ataşat prezentei documentaţii;
- Dovada privind depunerea garanţiei de participare la licitaţie.

**c) Plicul interior trebuie să conţină:**

Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, sediul social al acestuia, precum si obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta, conform formularului de ofertă.
Acest plic va conţine oferta propriu-zisă şi fiecare exemplar va fi semnat de ofertant.
Oferta va fi redactata conform „Formular nr. 4: OFERTĂ" ataşat prezentei documentaţii, şi va cuprinde detaliat toate condiţiile prevăzute în caietul de sarcini şi precum şi alte obligaţii pe care ofertantul şi le asumă în cazul în care va câştiga licitaţia, precum şi datele financiare referitoare la valoarea chiriei pe **lei/an** şi valoarea totală a chiriei lei/an;

**4.2. Precizări privind oferta:**

a) Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă pentru suprafaţa de teren;
b) Termenul de valabilitate al ofertei este de 90 de zile de la data depunerii.
c) Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării şi prezentării ofertei sale;
d) Ofertele primite şi înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunţul publicitar, vor fi excluse de la licitaţie şi vor fi înapoiate ofertanţilor fără a fi deschise;
e) Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate;
f) Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitaţiei, este secretă şi se depune în vederera participării la licitaţie;
h) Oferta trebuie să fie fermă;
i) Oferta se va întocmi strict pentru suprafaţa de teren prezentată în caietul de sarcini.
j) Oferta este supusă clauzelor juridice şi financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc.
k) Organizatorul licitaţiei are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu

îndeplineşte prin oferta prezentată una sau mai multe cerinţe din documentele licitaţiei.
l) Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinţei ofertantului de a semna contractul de închiriere a terenului pentru a-l exploata conform obiectivelor proprietarului.
m) Revocarea ofertei de către ofertant în perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anunţului, atrage după sine pierderea garanţiei de participare.
n) Revocarea de către ofertantul câştigător a ofertei după adjudecare, atrage după sine pierderea garanţiei de participare şi, dacă este cazul, plata de daune interese de către partea în culpă.
o) Daune interese reprezintă paguba efectivă şi câştigul nerealizat calculat la nivelul chiriei ofertate de câştigător în cadrul procedurii de licitaţie până in momentul semnării unui nou contract de închiriere dar nu mai tîrziu de 6 luni.
p) Conţinutul ofertei trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, proprietarul urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată;
q) Oferta va cuprinde :
• Chiria - în lei/an,
• Termenul de valabilitatea al ofertei obligatoriu 90 de zile de la data depunerii.

**4.3. Elemente de preț**

1. Preţul minim de pornire al licitaţiei este de 530 lei/an.
2. Preţul chiriei, licitat, va fi indexat anual cu rata inflaţiei, precum şi prin orice alte majorări prevăzute de legislaţia incidentă şi prin hotărâri ale Consiliu local al Orașului Chișineu-Criș;
3. Modul de achitare a preţului chiriei, cât şi clauzele pentru respectarea obligaţiilor de plată, se vor stabili prin contractul de închiriere;

**4.4. Desfășurarea licitației**

La data stabilită prin anunţul de licitaţie, licitaţia se desfăşoară după următoarea procedură: Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie.

După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţă publică, comisia de evaluare elimină ofertele care:
- nu sunt redactate în limba română.
- nu sunt în conformitate cu dispoziţiile cuprinse în capitolul "Instrucţiuni privind modul de elaborare şi prezentare a ofertelor**".**

Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puţin **două oferte** să întrunească condiţiile prevăzute la alineatul precedent.

După analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte Procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului-verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la alineatul precedent, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante. Raportul se depune la dosarul licitaţiei.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Comisia de evaluare deschide plicurile interioare şi stabileşte punctajul fiecărei oferte, ţinând seama de ponderile prevăzute la capitolul V. **„***Criteriile de atribuire şi ponderea lor***"** aplicate pentru stabilirea ofertei câştigătoare. Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc şi ca urmare a departajării sus menţionate, se va solicita acestora formularea de noi oferte cu privire la preţ, în vederea stabilirii ofertantului câştigător.

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.

În baza procesului-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.

Autoritatea contractantă are obligaţia de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare.

Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a Vl-a, un anunţ de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Autoritatea contractantă are obligaţia de a informa ofertanţii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora. În cadrul comunicării autoritatea contractantă are obligaţia de a informa ofertantul/ofertanţii câştigător/câştigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

De asemenea, în cadrul comunicării autoritatea contractantă are obligaţia de a informa ofertanţii care au fost respinşi sau a căror ofertă nu a fost declarată câştigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie, la primul termen, nu au fost depuse două oferte sau în urma desfăşurării licitaţie nu au fost desemnate două oferte valabile, după deschiderea plicurilor exterioare, se va desfăşura o nouă licitaţie, la termenul specificat în anunţul de licitaţie publicat.

În cazul în care la al doilea termen nu se prezintă nici un ofertant care să depună cel puţin 1 ofertă valabilă, licitaţia se va anula.

Adjudecarea celei de-a doua licitaţii, se poate realiza cu o singură ofertă depusă, valabilă, în condiţiile prevăzute de prezenta documentaţie de atribuire, iar suma oferită este cel puţin egală cu preţul minim de pornire, acesta ofertă fiind declarată câştigătoare. Pentru a doua licitaţie, ofertantul poate opta pentru menţinerea ofertei depuse la prima licitaţie.

**Cap.V. INFORMAŢII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE ŞI PONDEREA LOR**

5.1.Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei exprimat în lei/an.

b) capacitatea economico-financiara a ofertantilor;

c) protecția mediului inconjurator;

d) condiții specifice impuse de natura bunului inchiriat.

În conformitate cu art. 340 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, oferta câștigătoare se stabilește prin aplicarea următoarelor criterii de atribuire:

| Nr. crt. | Criteriul de atribuire | Pondere |
|---|---|---|
| 1 | Cel mai mare nivel al chiriei | 40% |
| 2 | Capacitatea economico-financiară a ofertantului | 20% |
| 3 | Protecția mediului înconjurător | 10% |
| 4 | Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat | 30% |
| | **Total** | **100%** |

Punctajul maxim total este de 100 de puncte.

Punctajul aferent fiecărui criteriu se acordă potrivit metodologiei de evaluare de mai jos. Evaluarea se realizează exclusiv pe baza documentelor și informațiilor solicitate prin documentația de atribuire, cu respectarea principiilor transparenței, tratamentului egal și nediscriminării.

Criteriile și ponderile nu se modifică pe parcursul procedurii.

**Criteriul nr. 1 — Cel mai mare nivel al chiriei: 40 de puncte**

Punctajul se acordă prin raportare la cea mai mare chirie anuală ofertată dintre ofertele admisibile.

Formula de calcul:

**P1 = (Cof / Cmax) × 40**, unde:

- P1 = punctajul obținut;
- Cof = chiria anuală ofertată de participantul evaluat;
- Cmax = cea mai mare chirie anuală ofertată dintre ofertele admisibile.

Chiria ofertată se exprimă în lei/an și se raportează la aceeași suprafață și aceeași perioadă de referință pentru toți ofertanții.

Rezultatul se rotunjește la două zecimale.

Ofertele care nu respectă prețul minim de pornire stabilit prin documentația de atribuire sunt tratate potrivit regulilor de admisibilitate prevăzute în aceasta.

**Criteriul nr. 2 — Capacitatea economico-financiară: 20 de puncte**

Pentru a evita discriminarea persoanelor fizice fără PFA sau societate comercială, nu se vor solicita bilanțuri contabile, cifră de afaceri ori documente fiscale specifice profesioniștilor.

Se va evalua capacitatea demonstrată de a susține cheltuielile inițiale ale planului agricol propus.

**Documente solicitate**

Ofertantul va prezenta:

a) un plan financiar simplificat, cu indicarea principalelor lucrări agricole propuse, a costurilor estimate și a surselor de finanțare;

b) documente justificative relevante pentru resursele declarate, precum un extras sau o adeverință bancară, documente privind finanțarea disponibilă ori oferte de preț pentru lucrări agricole, după caz.

Documentele vor putea fi prezentate de orice persoană fizică, indiferent dacă desfășoară sau nu activitate economică autorizată, în măsura în care sunt relevante pentru planul propus.

**Metodologia de punctare**

Se evaluează măsura în care planul financiar este fundamentat, costurile sunt susținute prin documente și sursele de finanțare identificate acoperă cheltuielile estimate pentru lucrările inițiale propuse.

- 20 puncte — plan financiar complet, cu toate cheltuielile inițiale estimate, sursele de finanțare identificate și documente justificative care susțin integral acoperirea acestora;

- 15 puncte — plan financiar complet, cu documente justificative care susțin acoperirea a cel puțin 75%, dar mai puțin de 100% din cheltuielile estimate;
- 10 puncte — documente justificative care susțin acoperirea a cel puțin 50%, dar mai puțin de 75% din cheltuielile estimate;
- 5 puncte — documente justificative care susțin acoperirea unei părți mai mici de 50% din cheltuielile estimate;
- 0 puncte — lipsa unui plan financiar evaluabil sau lipsa documentelor justificative relevante.

Procentul de acoperire se calculează prin raportarea resurselor financiare susținute prin documente justificative la totalul cheltuielilor inițiale estimate în planul financiar.

Comisia nu va evalua nivelul averii personale și nu va acorda puncte suplimentare pentru resurse financiare care depășesc necesarul justificat al planului.

Planul financiar și documentele justificative se verifică în raport cu cerințele comunicate tuturor ofertanților.

**Criteriul nr. 3 — Protecția mediului: 10 puncte**

Nu se acordă puncte doar pentru promisiunea de a respecta legea. Se punctează măsuri suplimentare, concrete și verificabile, asumate prin oferta depusă.

**Document solicitat**

Ofertantul va completa declarație privind măsurile de protecție a solului și a mediului, indicând măsurile concrete pe care se angajează să le aplice pe durata contractului.

**Grila de punctare**

Se acordă câte 2 puncte pentru fiecare măsură suplimentară, concretă și verificabilă, dintre următoarele:

6. Aplicarea unui sistem de rotație a culturilor, cu descrierea succesiunii propuse — 2 puncte.
7. Utilizarea culturilor de acoperire sau a altor măsuri adecvate pentru menținerea structurii solului și reducerea eroziunii — 2 puncte.
8. Aplicarea unor măsuri suplimentare de reducere a utilizării îngrășămintelor și produselor de protecție a plantelor, fără compromiterea respectării cerințelor legale și fitosanitare — 2 puncte.
9. Utilizarea unor metode de întreținere a solului care contribuie la menținerea materiei organice și la limitarea degradării acestuia — 2 puncte.
10. Aplicarea unor măsuri suplimentare de economisire a apei și prevenire a pierderilor de apă, dacă acestea sunt relevante pentru cultura propusă — 2 puncte.

O măsură se punctează numai dacă este descrisă concret, este relevantă pentru exploatarea propusă și poate fi verificată ulterior.

Nu se punctează de două ori aceeași măsură prezentată sub denumiri diferite.

Măsurile punctate se includ în contract sau într-o anexă la acesta și constituie obligații contractuale ale chiriașului.

**Criteriul nr. 4 — Condiții specifice impuse de natura terenului: 30 de puncte**

**Document solicitat**

Ofertantul va prezenta un plan simplificat de exploatare agricolă a terenului, care va cuprinde cultura propusă, lucrările agricole, calendarul orientativ și modalitatea de realizare a acestora.

**Grila de punctare**

A. **Descrierea culturii sau a sistemului de exploatare agricolă — maximum 6 puncte**

- 6 puncte — cultură sau sistem de exploatare identificat clar, cu justificarea adecvării la teren;
- 3 puncte — cultură sau sistem identificat, dar insuficient fundamentat;
- 0 puncte — lipsa informațiilor relevante.

B. **Lucrările agricole și întreținerea terenului — maximum 8 puncte**

- 8 puncte — sunt descrise concret lucrările de pregătire, însămânțare/plantare, întreținere și recoltare, după caz;
- 4 puncte — sunt descrise doar parțial lucrările necesare;
- 0 puncte — lipsa unei descrieri evaluabile.

C. **Calendarul activităților agricole — maximum 6 puncte**

- 6 puncte — calendarul indică perioadele orientative și succesiunea lucrărilor;
- 3 puncte — calendar parțial, cu etape importante neprecizate;

- 0 puncte — lipsa calendarului.

D. **Modalitatea de realizare a lucrărilor agricole — maximum 5 puncte**

- 5 puncte — sunt precizate modalitatea de executare a lucrărilor și resursele sau serviciile avute în vedere;
- 2 puncte — modalitatea este indicată, dar insuficient detaliată;
- 0 puncte — lipsa informațiilor relevante.

E. **Măsuri de menținere a terenului în stare corespunzătoare — maximum 5 puncte**

- 5 puncte — sunt prezentate măsuri concrete de întreținere și prevenire a degradării terenului;
- 2 puncte — sunt prezentate măsuri parțiale;
- 0 puncte — lipsa măsurilor evaluabile.

Evaluarea se realizează pe baza informațiilor concrete și a caracterului complet al planului, raportat la cerințele publicate.

Nu se impune deținerea în proprietate a utilajelor agricole și nu se solicită, ca regulă, calitatea de fermier autorizat sau studii de specialitate, dacă asemenea condiții nu sunt justificate de lege și de obiectul concret al închirierii.

Planul ofertantului câștigător se anexează contractului și va putea fi verificat de locator pe durata acestuia.

5.2. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenţa tuturor membrilor.

5.3. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom numai pe baza documentaţiei de atribuire şi cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

5.4. Membrii comisiei de evaluare, supleanţii şi invitaţii trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

5.5. Membrii comisiei de evaluare au obligaţia de a păstra confidenţialitatea datelor, informaţiilor şi documentelor cuprinse în ofertele analizate.

## Cap.VI. INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

6.1. Soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea şi încetarea contractului de închiriere, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Codului Civil şi Codului de procedură cu modificările şi completările ulterioare.

6.2. Acţiunea în justiţie se introduce la secţia civilă a judecătoriei în a cărui jurisdicţie se află sediul proprietarului.

## Cap. VII. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

7.1. Locatarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate şi de permanenţă a bunului ce face obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către proprietar;

7.2. Locatarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul închirierii şi să plătească chiria;

7.3. Drepturile şi îndatoririle părţilor se stabilesc prin contract.

7.4. Contractul de închiriere se va completa cu orice alte prevederi în vigoare, fiind exprimat acordul ambelor părţi.

7.5. La încetarea contractului de închiriere prin ajungerea la termen, locatarul este obligat să restituie proprietarului în deplină proprietate terenul împreună cu toate investiţiile realizate pe acesta;

7.6. Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancţiunea nulităţii.

7.7. Drepturile şi obligaţiile părţilor, precum şi alte clauze contractuale, sunt stabilite în Contractul-cadru care face parte integrantă din prezenta documentaţie.

7.8. Se interzice subînchîrierea terenului, total sau parţial, precum şi cesionarea dreptului de locaţiune, fără acordul prealabil al proprietarului. De asemenea, terenul nu poate fi grevat de vreo sarcină şi nu poate

face obiectul vreunui contract de asociere, colaborare ori a altui tip de contract încheiat de locatar cu terţi, fără acordul proprietarului. încălcarea acestor cerinţe atrage rezilierea de drept a contractului de închiriere, fără punere în întârziere şi fără îndeplinirea vreunei proceduri prealabile ori a altei formalităţi.

7.9. Neplata chiriei, precum şi orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligaţiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul autorităţii contractante la reţinerea contravalorii acesteia din garanţie. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanţia, în termen de 30 de zile de la notificare.

7.10. Contractul poate înceta prin denunţare unilaterală de către proprietar in cazul în care interesul naţional sau local o impune, cu notificarea în scris a celeilalte părţi, cu 60 de zile înainte de data propusă pentru încetarea contractului, fără plata de despăgubiri în sarcina acestuia.

## CAP. VIII. DISPOZIŢII FINALE

Prezenta documentaţie se completează cu prevederile O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului de închiriere, licitaţia se anulează, iar acesta pierde garanţia depusă pentru participare.

Daca din diferite motive neimputabile ofertanţilor, înainte de data stabilită de desfăşurare a licitaţiei, licitaţia se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare, nu poate fi atacată de ofertanţi. în acest caz, ofertanţilor li se înapoiază, în termen de cel mult 10 zile garanţia de participare la licitaţie, contravaloarea documentaţiei de atribuire precum şi taxa de participare la licitaţie pe baza unei cereri scrise şi înregistrate la sediul organizatorului licitaţiei.

Prin înscrierea la licitaţie toate condiţiile impuse prin documentaţia de atribuire şi caietul de sarcini se consideră însuşite de către ofertant.

**MODEL CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**

privind închirierea unei suprafeţe de teren - categoria de folosinţă teren arabil extravilan aparţinând domeniului privat al U.A.T. Orașul Chișineu-Criș, județul Arad

**I. Părţile contractante Între**

Unitatea administrativ-teritorială Orașul Chișineu-Criș, cu sediul în Chișineu-Criș, str. Înfrățirii, nr. 97, Județul Arad, cod fiscal 3519283, cont RO22TREZ02221A300530XXXX, deschis la Trezoreria Chișineu-Criș, reprezentată legal prin Primar Guleș Ovidiu-Ioan**,** în calitate de locator, pe de o parte,

și
..... cu domiciliul/sediul în localitatea ....., str..... bl. ..... sc.....et ..... ap ..... , judeţul ..... , având CNP/CUI..... , telefon/fax.....e-mail..... ..... reprezentată prin ..... cu funcţia de....., în calitate de locatar, pe de altă parte,

la sediul locatorului, în temeiul prevederilor Codului civil, a prevederilor art. 108 din Codul administrativ, aprobat prin O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi al Hotărârii Consiliului Local al Orașului Chișineu-Criș nr..... din data de....., de aprobare a închirierii, s-a încheiat astăzi prezentul contract de închiriere.

**II. Obiectul contractului de închiriere**

Art. 1. (1) Obiectul contractului de închiriere este predarea de către proprietar şi preluarea în scopul exploatării de către locatar a terenului categoria de folosinţă arabil, proprietatea privată a Orașului Chișineu-Criș , situat în intravilanul Orașului Chișineu-Criș, nr. cadastral 314151.

Terenul închiriat va fi folosit de către locatar doar în scopul - punerii în valoare şi folosirii optime a terenului agricol productiv; în derularea contractului de închiriere, locatarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur: constând din teren cu destinaţia agricol în suprafaţă de 0,50 ha, cu nr. cadastral 314151, înscris în Cartea Funciară nr. 314151 Chișineu-Criș.

b) bunurile de preluare: bunurile utilizate de către locatar pe perioada închirierii, care nu sunt bunuri de retur, dar pentru care proprietarul îşi exprimă intenţia de a le cumpăra la încetarea închirierii, dacă este cazul;

c) bunurile proprii: bunuri utilizate pe durata închirierii de locatar ce sunt şi rămân proprietate a acestuia la încetarea contractului, dacă nu sunt fructe industriale sau nu fac obiectul intenţiei proprietarului de a le achiziţiona ca bunuri de preluare.

Art. 2. (1) închirierea se face în condiţiile stabilite prin caietul de sarcini, anexat la prezentul contract care este parte integrantă din acesta.

a) Predarea-primirea terenului ce face obiectul închirierii se va efectua în termen maxim de 30 zile de la încheierea contractului, şi va fi consemnată într-un proces-verbal încheiat între părţi care devine anexă la contract.

b) Contractele de închiriere încheiate în scris şi înregistrate la consiliul local constituie titluri executorii pentru plata chiriei la termenele şi în modalităţile stabilite în contract.

c) Nivelul chiriei nu poate fi modificat de locatar ca urmare a unor pierderi datorate unor factori naturali (calamităţi, inundaţii, secetă etc.).i.

d) Locatarul nu are dreptul de a subînchiria sau cesiona, total sau parţial contractul;

e) contractele de închiriere.

Art.3 Principiul interdicției subînchirierii

(1)Se interzice subînchirierea terenului, total sau parţial, precum şi cesionarea dreptului de locaţiune, fără acordul prealabil al proprietarului. De asemenea, terenul închiriat nu poate fi grevat de vreo sarcină şi nu poate face obiectul vreunui contract de asociere, colaborare ori a altui tip de contract încheiat de locatar cu terţi, fără acordul proprietarului. încălcarea acestor cerinţe atrage rezilierea de drept a contractului de închiriere, fără punere în întârziere şi fără îndeplinirea vreunei proceduri prealabile ori a altei formalităţi

(1) Locatarului îi este interzisă subînchirierea, în tot sau în parte, a bunului imobil care face obiectul contractului de închiriere către orice persoană fizică sau juridică.

(2) Interdicția prevăzută la alin. (1) se aplică pe întreaga durată a contractului de închirere și vizează orice act juridic prin care locatarul ar transmite, cu titlu oneros sau gratuit, dreptul de exploatare ori de folosință asupra bunului închiriat unei terțe persoane.

(3) Acte asimilate subînchirierii.

Sunt considerate, fără a se limita la acestea, acte contrare prezentei interdicții:

a) încheierea unor contracte de subînchiriere;

b) transmiterea dreptului de exploatare a bunului închiriat către un terț;

c) cedarea totală sau parțială a folosinței imobilului în scopul desfășurării de activități economice de către alte persoane, fără acordul locatorului și fără temei legal;

d) orice convenție prin care un terț dobândește, în fapt sau în drept, prerogativele locatarului asupra bunului închiriat.

**III. Termenul**

Art. 3. (1) Durata închirierii este de 10 (zece) ani, începând de la data de.....
până la data de..... cu posibilitatea de prelungire în condiţiile legii.
Tacita relocaţiune este exclusă.

**(2)** La sfârşitul perioadei de închiriere, părţile pot stabili, de comun acord prelungirea contractului, la solicitarea expresă în scris a locatarului cu minim 2 luni înainte de expirarea contractului dacă sunt întrunite, cumulativ, următoarele condiţii:

- locatarul a achitat chiria la termenele convenite;
- locatarul a respectat, fără excepţii, toate clauze contractuale;
-locatarul nu este înregistrat cu debite la bugetul de stat, bugetul local, bugetul asigurărilor sociale de stat, bugetele fondurilor speciale etc;
- locatarul nu se află în procedura de dizolvare ori lichidare, după caz;
- locatarul nu se află în procedura insolvenţei;

**(3)** În cazul Proprietarului, acceptul de a prelungi contractul se va materializa prin semnarea actului adiţional. Manifestarea voinţei de a nu reînnoi contractul poate interveni în cazul locatorului

proprietar, oricând după expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul, tară a respecta vreun termen de preaviz, locatarul neputând opune tacita relocaţiune, chiar dacă a continuat să folosească terenul închinat. In sarcina locatarului se reţine, în acest caz, plata obligaţiilor scadente, respectiv chiria şi deteriorările produse terenului, pe toată perioada cât a folosit terenul.

**(4)** Refuzul proprietarului de a prelungi perioada de închiriere a terenului nu dă naştere în favoarea chiriaşului a dreptului de a solicita despăgubiri indiferent de natura acestora.

**IV. Chiria**

Art 4. (1) Nivelul chiriei este de .....**lei/an** pentru suprafaţa de teren închiriată**,** aşa cum a fost specificat în oferta de preţ și în raportul comisiei de evaluare a ofertelor.

Chiria se va plăti după cum urmează:

a) pentru perioada cuprinsă de la data încheierii contractului până la 31 decembrie a anului în care s-a încheiat contractul, chiria se plăteşte în termen de 5 (cinci) zile de la data semnării contractului de către părţi;

b) pentru următorii ani ai închirierii, chiria se plăteşte în două tranşe, respectiv: 50% din cuantumul chiriei până la data de 31 martie a anului în curs, iar diferenţa de 50% până la data de 31 septembrie a anului în curs;

(2) Chiria se indexează anual, la 1 ianuarie, cu indicele de inflaţie comunicat de Institutul Naţional de Statistică pentru anul precedent, precum şi prin orice alte majorări prevăzute de legislaţia incidentă, inclusiv prin hotărâri ale Consiliului local al Orașului Chișineu-Criș.

**V. Plata chiriei**

Art. 5. (1) Plata chiriei se face de către locatar in contul deschis la Trezoreria Chișineu-Criș, la termenele şi în condiţiile prevăzute la art. 4 din prezentul contract, şi la caseria Primăriei Orașului Chișineu-Criș.

(2) Neplata chiriei în termen de 30 de zile de la împlinirea termenului prevăzut la art. 4 din contract, atrage după sine transmiterea de către proprietar a unei somaţii de plată, către locatar.

(3) Dacă în termen de 15 zile de la transmiterea somaţiei de plată, locatarul nu a efectuat plata, atunci contractul de închiriere este reziliat de drept, şi se procedează la revenirea terenului la dispoziţia proprietarului fără nici o obligaţie a acestuia faţă de locatar.

(4) Locatarul rămâne obligat să plătească chiria datorată până la retragerea terenului închiriat, stabilită prin procesul verbal de predare-primire şi a penalizărilor de întârziere datorate până la plata integrală a sumelor din închiriere, calculate conform prevederilor legale, care reglementează încasarea veniturilor la bugetul local.

(5) În situaţia în care au loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunţarea la anumite taxe/impozite naţionale sau locale al căror efect se reflectă în creşterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat preţul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părţi.

(6) Locatarul se obligă să plătească impozitele şi alte sarcini de natură fiscală percepute pentru bunul închiriat conform prevederilor legale în vigoare. Urmărirea, colectarea şi executarea creanţelor se face în baza Codului de procedură fiscală

**VI. Documentele contractului:**

Art. 6. (1) Documentele contractului sunt:

- Oferta de preţ, parte integrantă din prezentul contract.
- Caietul de sarcini al licitaţiei publice de închiriere - Procesul verbal de predare - primire a terenului închiriat.

**VII. Drepturile şi obligaţiile părţilor**

Art. 7.1. - Drepturile şi obligaţiile proprietarului:

a) să predea terenul agricol locatarului la termen şi în condiţiile stabilite de prezentul contract;
b) să încaseze chiria în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
c) să beneficieze de garanţia constituită de titularul dreptului de închiriere;
d) să îl garanteze pe locatar de evicţiune totală sau parţială, precum şi de viciile ascunse ale lucrului pe care îl închiriază;
e) să nu ia niciun fel de măsuri în legătură cu exploatarea terenului închiriat, de natură să-l tulbure pe locatar;
f) să menţină bunul în stare corespunzătoare de folosinţă pe toată durata închirierii, potrivit destinaţiei sale, şi să suporte cheltuielile reparaţiilor necesare în acest scop;
g) să controleze executarea obligaţiilor titularului dreptului de închiriere şi respectarea condiţiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosinţa bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrităţii bunului şi destinaţia în care este folosit;
h) să controleze oricând modul în care locatarul exploatează terenul închiriat. Pe timpul controlului, proprietarul va fi însoţit de locatar sau de un împuternicit al acestuia;
i) verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului şi în prezenţa reprezentantului acestuia, cu excepţia cazurilor în care locatarul îşi dă acordul, în scris, cu privire la verificarea în absenţa sa sau când aceasta axe rolul de a constata situaţii de fapt reclamate, în scris, de locatar.
j) în caz de tulburări ale terţilor în exploatarea normală a terenului, să acţioneze împreună cu locatarul, potrivit legii, pentru încetarea actelor de tulburare;
k) să primească, la încetarea contractului, terenul care a făcut obiectul acestuia.
h) proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementara contractului de închiriere, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local, notificând acest fapt locatarului.
i) proprietarul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege şi de prezentul contract.
j) proprietarul este obligat să notifice locatarul la apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale.
Art. 7.2. - Drepturile şi obligaţiile locatarului:
a) locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul şi pe cheltuiala sa, bunurile ce fac obiectul contractului de închiriere.
b) locatarul are dreptul să primească terenul închiriat la termen şi în condiţiile stabilite de prezentul contract;
c) locatarul are dreptul să folosească terenul pe care l-a închiriat în scopul pentru care a fost închiriat, în condiţiile stabilite prin contract;
d) locatarul are obligația să nu degradeze terenul închiriat și să nu aducă atingere dreptului de propiretate al locatorului;
e) locatarul are obligația să execute la timp şi în condiţii optime lucrările de întreţinere curente şi reparaţii normale ce îi incumbă, în vederea menţinerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
f) locatarul are obligația să nu schimbe categoria de folosinţă a terenului închiriat fără acordul scris al proprietarului;
g) locatarul are obligația să plătească chiria la termenul şi în condiţiile prevăzute la cap. IV, precum și obligația de a achita taxa pe teren în conformitate cu prevederile art.463 din Codul Fiscal, precum și al celorlalte texte legale fiscale în vigoare;
h) locatarul are obligația să ceară acordul proprietarului pentru efectuarea eventualelor investiţii pe teren și să asigure paza și securitatea bunului închiriat;
i) locatarul are obligația să suporte taxele de încheiere, înregistrare şi publicitate a contractului de închiriere și să comunice proprietarului şi să solicite acestuia să intervină în cazurile în care este tulburat de terţi în exploatarea terenului închiriat;

j) la încetarea contractului, are obligaţia de a restitui terenul închiriat în starea în care 1-a primit de la proprietar;
k) să plătească impozitele datorate pe veniturile realizate din exploatarea terenului închiriat;
l) are dreptul de preempţiune în cazul înstrăinării prin vânzare de către proprietar a terenului prevăzut prin prezentul contract, care se exercită potrivit art, 1.730 - 1.739 din Codul civil.
m) locatarul este obligat să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate şi de permanenţă, a bunurilor care fac obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către proprietar.
n) locatarul este obligat să respecte condiţiile impuse de protecţia mediului.
o) la încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen sau din alte cauze prevăzute în prezentul contract, locatarul este obligat să restituie proprietarului, pe bază de proces-verbal de predare-primire, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit şi libere de orice sarcini.
p) locatarul, în situaţia în care doreşte construirea unor obiective cu caracter provizoriu, este obligat să obţină autorizaţie de construire, conform Legii nr. 50/1991, care să conţină obligatoriu avizul favorabil al proprietarului.
q) în cazul în care locatarul sesizează existenţa sau posibilitatea existenţei unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea de exploatare a terenului, va notifica de în dată dar nu mai târziu de 15 zile de la data constatării, în condiţiile art. 9.2 lit. e) din prezentul contract acest fapt proprietarului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuităţii exploatării terenului.
r) locatarul este obligat să nu deterioreze sau distrugă construcţiile sau amenajările aflate pe terenul închiriat, respectiv: drumuri, canale de aducţiune, canale de desecare, precum şi să execute, ori de câte ori este necesar, reparaţii la aceste bunuri, pe cheltuiala proprie, în vederea bunei funcţionări a acestora.
s). Chiriaşul este singur răspunzător de eventualele daune provocate terţilor şi locatorului ca urmare a desfăşurării activităţii sale şi întreţinerii necorespunzătoare a terenului, urmând a suporta în integralitate riscul şi contravaloarea despăgubirilor aferente.
ș). Pe parcursul desfăşurării activităţilor aferente profilului de activitate, chiriaşul va respecta toate reglementările în vigoare cu privire la securitatea şi sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor şi protecţia mediului, fiind pe deplin responsabil de îndeplinirea cerinţelor legale în aceste domenii.
t) Toate costurile legate de modul în care se derulează contractul de închiriere sunt în sarcina chiriaşului.

Art.7.3 Acordarea de înlesniri pentru nerespectarea vreuneia din condiţiile prezentului contract, nu va fi considerată ca o renunţare a proprietarului la drepturile lui. El va putea cere executarea clauzelor contractului în orice moment

**VIII. Garanţii**

Art.8.1. In termen de 45 de zile de la data încheierii contractului de închiriere, locatarul va depune cu titlu de garanţie, suma de .....lei, reprezentând o cota procentuală de 10 % din suma datorată proprietarului cu titlu de chirie, pentru prelevarea majorărilor de întârziere şi sumelor datorate proprietarului de către locatar, în baza contractului de închiriere, şi devine anexă la contract.

Art.8.2. Garanţia se va restitui în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la încetarea închirierii, în cazul neutilizării.

Art.8.3. Garanţia se poate depune la Trezoreria Orașului Chișineu-Criș, prin ordin de plată, în contul proprietarului, sau la casieria Primăriei Orașului Chișineu-Criș.

**IX. Încetarea contractului de închiriere**

Art.9.1. Prezentul contract de închiriere încetează prin:
a) Acordul părţilor, pentru motive întemeiate verificate şi acceptate de proprietar, sub condiţia achitării de către locatar, a chiriei şi a altor obligaţii izvorâte din contract.

b) La expirarea duratei stabilite în contract.
c) 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 acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanţa de judecată;
d) Neplata chiriei in termen de 30 de zile de la împlinirea termenului prevăzut la art. 4 din contract, atrage după sine transmiterea de către proprietar a unei somaţii de plată, către locatar. Dacă în termen de 15 zile de la transmiterea somaţiei de plată, locatarul nu a efectuat plata, atunci contractul de închiriere este reziliat de drept, şi se procedează la revenirea terenurilor la dispoziţia proprietarului fără nicio obligaţie a acestuia faţă de locatar.
e) În cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către locatar, plata unei despăgubiri revine în sarcina proprietarului cu o notificare prealabilă de 15 zile;
g) La deteriorarea, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilităţii obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri;
h) Prin decesul locatarului sau falimentul, dizolvarea ori insolvenţa firmei.

Art.9.2. Rezilierea contractului intervine:
a) În cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către locatar, prin rezilierea unilaterală de către proprietar, cu plata chiriei datorată pe perioada de timp rămasă până la finalizarea contractului şi a eventualelor penalităţi de întârziere aferente în sarcina locatarului.
b) În cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către proprietar, prin rezilierea unilaterală de către locatar, cu plata de despăgubiri în sarcina proprietarului,
c) În cazul în care locatarul nu exploatează terenul în scopul în care a fost închiriat.
d) La încetarea contractului de închiriere, locatarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.
e) Renunţarea la închirierea bunului din partea locatarului, fără plata unei despăgubiri, la deteriorarea, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilităţi obiective a locatarului de a exploata terenul (imposibilitate dovedită cu acte de către locatar şi acceptată de proprietar); în acest caz locatarul va notifica proprietarul, în termen de 10 zile de la constatarea situaţiei intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activităţii. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate îi invocată în cazul falimentului sau al dizolvării societăţii locatare.
f) La încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere bunurile ce au fost utilizate de locatar în derularea contractului vor fi repartizate după cum urmează:
- bunurile de retur, aşa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, se vor întoarce în posesia proprietarului, gratuit şi libere de orice sarcini;
- bunurile de preluare, aşa cum au fost stabilite în caietul de sarcini vor fi dobândite de proprietar de la locatar contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părţi şi însuşită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent;
- bunurile proprii, aşa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, vor rămâne în proprietatea şi posesia locatarului.
9.2.1 Predarea - preluarea terenului care face obiectul acestui contract se va face pe bază de proces-verbal încheiat între părţi, în prezenţa unui reprezentant al primăriei pe raza căreia se află terenul închiriat.
a) locatarul va fi înştiinţat de către proprietar de data semnării procesului verbal cu 7 zile înainte de data stabilită.

b) în caz de neprezentare a locatarului sau reprezentantul împuternicit al acestuia, procesul verbal va fi semnat în lipsa, procesul verbal fiind opozabil acestuia.
c) în mod similar se procedează şi în cazul refuzării semnării procesului verbal de către locatar sau reprezentantul împuternicit al acestuia.
d) procesul verbal se întocmeşte în 2 (două) exemplare şi se transmite locatarului în termen de 5 zile de la semnarea acestuia.

**X. Clauze contractuale referitoare la obligaţiile de mediu între proprietar şi locatar**

Art.10.1. Locatarul trebuie să exploateze terenul în conformitate cu normele de mediu impuse de legislaţia în vigoare, acesta fiind singurul responsabil pentru orice daună produsă terţilor sau pentru nerespectarea normelor în această materie.

**XI. Răspunderea contractuală**

Art.11.1. Nerespectarea de către părţile contractante a obligaţiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părţii în culpă,
Art.11.2. Pentru nerespectarea obligaţiei impusă de art. 5 alin. (1) din prezentul contract, locatarul va plăti daune moratorii, de la scadenţă până în momentul plăţii, în cuantum de 0,05 % pentru fiecare zi de întârziere, stabilite în conformitate cu prevederile art. 1535 alin. (1), din Legea nr. 287/2009, privind Codul Civil.

**XII. Forța majoră și cazul fortuit**

Art.12.1. Prin forţă majoră, în sensul prezentului contract de închiriere, se înţelege o împrejurare externă cu caracter excepţional, fără relaţie cu lucrul care a provocat dauna sau cu însuşirile sale naturale, absolut invincibilă şi absolut imprevizibilă.
Art.12.2. Prin caz fortuit se înţelege acele împrejurări care au intervenit şi au condus la producerea prejudiciului şi care nu implică vinovăţia paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forţei majore.

**XIII. Litigii**

Art.13.1. Soluţionarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere se realizează potrivit prevederilor Codului Civil.

**XIV. Alte clauze**

Art.14.1. În situaţia în care pe parcursul derulării prezentului contract, interesul propriu al proprietarului o impune, prin act adiţional se va proceda la reducerea cu un procent de până la 5% a suprafeţei închiriate, cu reducerea corespunzătoare a chiriei viitoare datorată de locatar pentru suprafaţa respectivă.
Art.14.2. Contractul de închiriere se va completa cu orice alte prevederi în vigoare, fiind exprimat acordul ambelor părţi.
Art.14.3. Predarea-primirea terenului prevăzut la aliniatul (1) se face pe bază de proces verbal încheiat la data în care intervine modificarea suprafeţei.

Încheiat astăzi,..... , în 2 (două) exemplare, dintre care unul la proprietar, şi unul la locatar.

**Locator** **Locatar**

Formular nr. l:
FIŞA DE DATE - persoană fizică

1. Numele şi prenumele:

2. Act identitate: .....

3. Adresă domiciliu: .....

4. Telefon: .....

5. Fax :.....

6. E-mail:.....

OFERTANT (numele şi semnătură)

Formular nr.2
FIŞA DE DATE - persoană juridică

1. Denumirea:

2. Act identitate reprezentant /Cod fiscal:

3. Cont Trezorerie:

4. Sediul central:

5. Telefon: ; Fax :

E-mail :.....

6. Certificat de înmatriculare/înregistrare: .....

7. Obiectul de activitate:.....

8. Birourile filialelor/sucursalelor locale (dacă este cazul):

- Sucursală.....

Adresa: .....

Certificat de înmatriculare: .....

Cod fiscal: .....

- Filială.....

Adresa: .....

OFERTANT (denumirea şi semnătura autorizata)

Formular nr.3:
CERERE DE DEPUNERE OFERTĂ FINANCIARĂ ŞI DOCUMENTE DE CALIFICARE

Subsemnatul/ Subsemnata/Subscrisul/Subscrisul....., cu domiciliul/ reşedinţa / sediu social principal/secundar sau punct de lucru în ..... , str....., nr....., bl....., sc....., et ..... , ap....., Jud. ....., legitimat/ă cu B.I./ C.I. seria....., nr..... eliberat de.....la data de ..... , CNP ..... având nr. telefon ..... reprezentat/ă prin numitul/a .....în calitate de reprezentant potrivit împuternicirii notariale/documentului emis de administratorul firmei, urmare a anunţului publicat de instituţia dumneavoastră privind organizarea licitaţiei publice deschise pentru atribuirea contractului de închiriere având ca obiect închirierea unui teren extravilan cu destinaţia agricolă din categoria de folosinţă teren arabil, din domeniul privat al Orașului Chișineu-Criș, județul Arad, identificat prin etxras CF nr.314151 Chișineu-Criș, în suprafață de 5.000 mp, examinând condiţiile de participare la licitaţie şi documentaţia de atribuire a contractului, ne angajăm să participăm la licitaţia organizată, în acest sens anexăm plicul cuprinzând documentele solicitate în documentaţia de atribuire, conform specificațiilor din aceasta.

Am luat cunoştinţă de documentaţia de atribuire a licitaţiei pe care o însuşim.

Anexăm la prezenta cerere oferta financiară şi documentele de calificare solicitate, într-un singur exemplar semnat, exemplar ce conţine două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, după cum urmează:
-un plic exterior pe care s-a indicat obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta, care conţine: -fişa de date cu informaţii privind ofertantul;
-acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertantului, respectiv:
-copie de pe cartea de identitate/certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerţului;
-copie de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiţionale relevante, pentru persoanele juridice;
- certificat constatator, valabil emis de Oficiul Reistrului Comerţului competent, privind activitatea ofertantului;
- certificat fiscal emis de Administraţia Financiară de la domiciliul/sediul social al ofertantului;
- certificat fiscal emis de biroul-financiar contabil al primăriei de la domiciliul/sediul social al ofertantului, din care rezultă că nu are datorii la bugetul local;
- dovada garanţiei de participare Ia licitaţie în sumă de ..... lei prin depunerea fotocopiilor după chitanţele eliberate de casieria Primăriei Orașului Chișineu-Criș sau ordin de plată;
- declaraţie pe propria răspundere a reprezentantului legal al societăţii comerciale, din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- împuternicirea de reprezentare a unei alte persoane autentificată la notarul public pentru ofertantul, persoană fizică/juridică, care nu poate fi prezent la licitaţie, persoanele juridice pot fi reprezentate însă şi de administrator sau, în lipsa acestuia, de o alta persoană în baza unei împuterniciri scrise în acest sens de către administratorul persoanei juridice.
- un plic interior, care conţine oferta propriu-zisă.

***Optez/optăm ca documentele, comunicările, etc. transmise de către instituţia dumneavoastră pe toată perioada derulării procedurii de atribuire, să se realizeze prin:***

- poştă, respectiv la adresa de corespondenţă_____
- e-mail, la adresa_____

Data Semnătura

Formular nr. 4: OFERTĂ

**OFERTA**

Subsemnatul/ Subsemnata/Subscrisul/Subscrisa ..... cu domiciliul/ reşedinţa / sediu social principal/secundar sau punct de lucru în ..... , str..... , nr..... , bl ..... sc ....., et ....., ap ....., Jud....., legitimat/â cu B.I./ C.I. seria....., nr. .....eliberat de .....la data de ....., CNP ..... , având nr. telefon ..... , prin numitul/a ..... în calitate de reprezentant al S.C....., înscris/ă la licitaţia din data de.....privind închirierea terenului înscris în CF nr..... , având nr. cadastral/topografic ..... , identificat cu ..... în suprafaţă de ..... şi aflat în proprietatea Orașului Chișineu-Criș, patrimoniul privat, voi respecta destinaţia dată de consiliul local pentru utilizarea bunului imobil în cauză, respectiv aceea de desfăşurare a unor activităţi agricole/ punerea in valoare si folosirea optima a terenului productiv, ofer suma de..... lei/an, reprezentând chiria pentru terenul menţionat anterior ce va face obiectul contractului de închiriere.

Sunt/suntem de acord cu documentaţia de atribuire a licitaţiei şi cu condiţiile menţionate în caietul de sarcini şi am luat la cunoştinţă că în situaţia în care vor avea loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunţarea la anumite taxe/impozite naţionale sau locale al căror efect se reflectă în creşterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat preţul contractului, chiria poate fi ajustată, în cadrul termenului contractual.

Data Semnătura

Formular nr. 5:
MODEL DECLARAŢIE PĂSTRARE DESTINAŢIE TEREN

**DECLARAŢIE**

Subsemnatul/ Subsemnata/Subscrisul/Subscrisa....., cu domiciliul/ reşedinţa / sediu social principal/secundar sau punct de lucru în ....., str.....nr..... ,bl....., sc....., et....., ap ....., Jud ....., legitimat/ă cu B.I./ C.I. seria ....., nr..... eliberat de..... la data de....., având nr. telefon ....., reprezentat/ă prin numitul/a ..... în calitate de reprezentant potrivit împuternicirii notariale/documentului emis de administratorul firmei, prin prezenta, declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile Codului Penal, că pe perioada închirierii terenului înscris în CF nr ..... , având nr. cadastral/topografic ....., în suprafaţă de .....metri patrati şi aflat în proprietatea Orașului Chișineu-Criș, patrimoniul privat, voi respecta destinaţia dată de consiliul local pentru utilizarea imobilului în cauză, respectiv aceea de desfăşurare a unor activităţi agricole/ punerea in valoare si folosirea optima a terenului productiv .

Dau prezenta declaraţie spre a-mi folosi la participarea la licitaţia care va avea loc la sediul Primăriei Orașului Chișineu-Criș în data de .....

Data Semnătura