

CAIET DE SARCINI

**pentru închirierea prin licitație publică a terenurilor aflate în
 proprietatea publică/privată a comunei Ivești**

1.Informații generale privind obiectul închirierii:

1.1.Descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie inchiriat

Suprafata de teren care se inchiriaza este in proprietatea private/publica a comunei Ivesti,Judetul Galați în suprafata de 29,6353 hectare, după cum urmează :

Nr. ctr.	Zona	Titlul de proprietate	Tarla	Parcela	Nr.cadastral	Suprafața
						(ha)
1	Pod Arhipoaia	HCL 46/2014	T 55	1	-	0,5219
2	Pod Diecheni (S - E)	4376	T 80/1	73-89	-	0,31
3	Pod Diecheni (N-E)	HCL 4/2015	T 67	P 38/1-38/2	-	0,9484
4	Arabil cimitir Bucești	4459; Act lotizare 1901/2019	Cv 86	P 51, lotul 1	108208	0,0812
5	Arabil cimitir Bucești	4459; Act lotizare 1901/2019	Cv 86	P 51, lotul 2	108209	0,0811
6	Arabil intravilan Stănești	14154	Cv 23	P 114	-	2,9381
7	Arabil PUZ Stănești	3713	Cv 94/1	P 74/1	-	1,69
8	Arabil SMA Diecheni	HCL 46/2014; Act lotizare 1582/2021	T 102	P 1295+1296 Lot 2	108637	0,25
9	Arabil SMA Diecheni	HCL 46/2014; Act lotizare 3034/2021	T 102	P 1295+1296 Lot 3, lotul 1	108708	0,25
10	Arabil SMA Diecheni	HCL 46/2014; Act lotizare 3034/2021	T 102	P 1295+1296 Lot 3, lotul 2	108709	1,4411
11	Duzi SMA Diecheni	HCL 46/2014	T 102	P 1298	-	0,4279
12	Duzi SMA Diecheni	HCL 46/2014	T 102	P 1309	-	2,376
13	Arabil Platform.Hațaș	2841	T 107	P 273	-	0,27
14	Rezerva CLFF VD	PP	T 153	P 1609	-	0,4
15	Rez. CLFF bz Rosiori	PP	T 97	P 1167/2	-	0,12
16	Arabil str.Vultureni nr.3	PAD	T.66	P.25	-	0,0718
17	Rezerva CLFF	ECF	118/2	1	107677	0,74
18	Rezerva CLFF	ECF	145/3	72	106553	2,3784
19	Rezerva CLFF	ECF	146	38	106559	0,84

20	Rezerva CLFF	ECF	146	38	106561	0,21
21	Rezerva CLFF	ECF	119/4	56	107833	1,0465
22	Rezerva CLFF	ECF	117/5	20	107552	0,29
23	Rezerva CLFF	ECF	120/2	58	106685	2,2
24	Rezerva CLFF	ECF	121/5	69	106912	0,19
25	Rezerva CLFF	ECF	123/2	31	106984	0,1
26	Rezerva CLFF	ECF	127/4	59	107460	0,0142
27	Rezerva CLFF	ECF	136/2	141	105488	0,0943
28	Rezerva CLFF	ECF	127/3	53	2254	0,6344
29	Rezerva CLFF	ECF	139/1	130	106095	8,72
	Total					29,6353

1.2. Destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii: utilizarea terenurilor în scop agricol în condițiile prevăzute de lege sau stabilite de consiliul local al comunei Ivești, județul Galați.

1.3. Condițiile de exploatare și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către locatar privind exploatarea eficace a bunului care face obiectul închirierii;

1.3.1. Utilizatorilor de terenuri le revin următoarele obligații:

să primească terenul închiriat la termen și în condițiile prezentului contract ;

să întrebuințeze terenul pe care l-a închiriat ca un bun proprietar, în condițiile prezentului contract ;

să mențină potențialul de producție și să nu degradeze terenul închiriat ;

să nu schimbe categoria de folosință a terenului închiriat fără acordul scris al proprietarului;

să plătească chiria la termenul și în condițiile prevăzute;

să suporte taxele de redactare și înregistrare a contractului ;

să comunice proprietarului și să solicite acestuia să intervină în cazurile în care este tulburat de terți în exploatarea terenului arendat ;

să încunoștințeze în scris pe proprietar de intenția sa de a reînnoi sau nu contractul cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea contractului;

la încetarea contractului, are obligația de a restitui terenul închiriat în starea în care l-a primit de la proprietar;

sa primească toate subvențiile pe care statul / alte instituții le acorda pentru terenul lucrat.

2. Condiții generale ale închirierii:

2.1. Regimul bunurilor utilizate de locatar în derularea închirierii:

a. bunuri proprii: bunurile care au aparținut locatarului și au fost utilizate de către acesta pe durata închirierii (utilaje, unelte etc.) – la încetarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatarului.

b. bunuri de retur: bunuri care fac obiectul închirierii (terenul) – la încetarea contractului revin pe deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatarului.

c. bunuri de preluare: sunt bunurile care la expirarea contractului revin locatarului (construcțiile).

2.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare:

Responsabilitatea pentru respectarea bunelor condiții agricole și de mediu revine exclusiv utilizatorilor care dețin contractele de închiriere a terenurilor. Solicitantul va depune odată cu cererea și Declarația privind respectarea obligațiilor în domeniul protecției mediului.

Schimbarea categoriei de folosință a terenului închiriat sau schimbarea destinației de către utilizator, pe durata închirierii, este interzisă.

2.3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanentă.

Terenul închiriat va avea destinația numai pentru scop agricol.

2.4. Interdicția subînchirierii bunului:

Subînchirierea terenului de către locatar este interzisă.

2.5. Durata închirierii, care nu poate depăși 5 ani;

Durata propusă pentru acordarea închirierii este de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii pe o perioadă egală cu cel puțin jumătate din durata sa inițială, prin simplu acord de voință a părților, exprimat cu cel puțin 30 zile înainte de expirarea perioadei de închiriere.

La încetarea contractului prin atingerea termenului, locatarul este obligat să restituie locatorului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de sarcini.

2.6. Chiria și modul de calcul al acesteia:

2.6.1. Prețul minim de pornire a licitației, este de 400 lei/ha.

2.6.2. Plata chiriei se face în două tranșe, astfel:

a. 50 % până cel mai târziu la data de 30.03 a anului în curs;

b. 50 % până cel mai târziu la data de 30.09 a anului în curs.

2.6.3. În cazul neachitării chiriei la termenele stabilite se vor calcula majorări conform codului de procedură fiscal cu modificările și completările ulterioare;

2.6.4. Neplata chiriei calculate în condițiile de mai sus, până la încheierea anului calendaristic poate conduce la rezilierea contractului

2.6.5. Chiria poate fi indexată anual cu indicii de inflație, prin hotărâre a consiliului local al comunei Ivești, județul Galați

2.7. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de locator:

În termen de cel mult 90 de zile de la data încheierii contractului de închiriere, locatarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă reprezentând contravaloarea a două chirii anuale din suma datorată locatorului cu titlu de chirie pentru primul an de activitate. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate locatorului de către locatar.

În cazul nerespectării condițiilor generale ale închirierii, contractul de închiriere încetează de drept.

2.7.1. Taxe, garanții :

a. taxa de participare la licitație care nu face obiectul restituirii;

b. garanția de participare la licitație în cuantum de 10% din prețul minim de începere a licitației pentru care se solicită închirierea, conform cererii de participare la licitație;

c. suma de 100 lei reprezentând contravaloarea caietului de sarcini.

2.7.2. Garanția de participare se va restitui ofertanților necâștigători.

2.7.3. Participanții care în termen de cel mult 5 zile lucrătoare de la data adjudecării sau a soluționării eventualelor contestații nu se prezintă pentru încheierea contractului de închiriere, pierd garanția de participare.

3. Condițiile de valabilitate a ofertei

3.1. La licitație pot participa următoarele categorii de utilizatori :

a. persoanele fizice, cu domiciliul și exploatarea pe raza comunei Ivești, județul Galați sau în alte localități;

b. persoanele juridice de drept public sau de drept privat care desfășoară activități agricole; Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul locatorului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de locator, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor locatorului;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către locator și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de locator.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate și este valabilă 90 de zile.

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

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

4. Documentația de atribuire

4.(1) Documentația de atribuire este alcătuită din:

- a) caietul de sarcini;
- b) fișa de date a procedurii;
- c) contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii;
- d) formulare și modele de documente.

Pentru persoane fizice:

- formular de oferta financiara;
- declaratie de participare la procedura ;
- declaratie privind eligibilitatea;
- declaratie privind conflictul de interese;
- dovada achiziționării caietului de sarcini (chitanța);-
- copie după actul de identitate;
- copie după chitanță, reprezentând achitarea taxei de participare la licitație;
- copie după chitanța reprezentând plata garanției de participare la licitație ;
- certificat de atestare privind plata impozitelor și taxelor locale către bugetul local și emis de Primăria comunei Ivești , din care să rezulte că nu are datorii – original;
- imputernicire ,dupa caz;
- model opis

B. Pentru persoana juridica de drept public sau de drept privat:

- formular de oferta financiara;
- declaratie de participare la procedura ;
- declaratie privind eligibilitatea;
- declaratie privind conflictul de interese
- dovada achiziționării caietului de sarcini (chitanța);
- copie după chitanța reprezentând plata garanției de participare la licitație ;
- certificat de atestare privind plata impozitelor și taxelor locale către bugetul local și emis de Primăria comunei Ivești , din care să rezulte că nu are datorii – original;
- imputernicire ,dupa caz;
- model opis
- copie după chitanță, reprezentând achitarea taxei de participare la licitație;
- copie după foaia de vărsământ sau chitanța reprezentând plata garanției de participare la licitație ;

- copie după actul constitutiv al societății, autorizația de funcționare și certificatul de înmatriculare;

certificat constatator emis de la Oficiul Registrului Comerțului, privind starea firmei – original;
certificat de atestare privind plata impozitelor și taxelor locale către bugetul local și bugetul consolidat al statului, din care să rezulte că nu are datorii în acest sens – original;
împuternicire pentru participantul la licitație – dacă este cazul;
cont bancar.

5. Vor fi admiși la licitație numai persoanele care:

- a. îndeplinesc și fac dovada îndeplinirii condițiilor prevăzute la pct. 4.
- b. îndeplinesc condițiile prevăzute în caietul de sarcini și documentația de atribuire;
- c. nu au datorii către bugetul local ;

6. Nu vor fi admiși la licitație persoanele care:

- a. nu îndeplinesc sau nu fac dovada îndeplinirii condițiilor prevăzute la pct. 4.
- b. nu îndeplinesc condițiile prevăzute în caietul de sarcini și documentația de atribuire;
- c. au datorii către bugetul local

7. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere.

7.1. Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea unor acte adiționale, cu acordul partilor

7.2. Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere, dacă partile nu convin la prelungirea acestuia;

în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator în baza documentelor oficiale, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

prin acordul partilor;

prin rezilierea unilaterală a Contractului;

alte situații expres prevăzute de lege;

Pentru ocuparea terenului după data încetării contractului, chiriasul va calcula despăgubiri.

7.3. Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre parti.

7.4. Contractul se reziliază, de plin drept, de către proprietar, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a chiriasului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care acesta se găsește în vreuna din următoarele situații :

- a schimbat destinația bunului închiriat;
- a subînchiriat, în totalitate sau în parte bunul;
- a cedat folosința bunului sau a cesionat Contractul unei terțe persoane juridice sau fizice;
- nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente;
- în cazul nerespectării altor obligații stabilite prin contract;
- 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;

În aceste situații imobilul revine, liber de sarcini, proprietarului (fără a fi necesar încheierea Procesului verbal de predare - primire a amplasamentului).

8. Anunțul de licitație

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(1) Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

(2) În cazul prevăzut la art. 335 alin. (8) lit. b) locatorul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(3) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către locator a perioadei prevăzute la alin. (8) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(4) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(5) Locatorul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(6) Locatorul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(7) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (5), Locatorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(8) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel locatorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (7), acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

(9) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

(10) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, locatorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(9).

(11) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (10), procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

(12) Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către locator în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice

9. Desfasurarea procedurii de licitație

1. Pentru desfasurarea procedurii licitației publice este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți. În cazul în care nu sunt depuse minim două oferte, urmează să fie anulată procedura de licitație și să se organizeze o nouă licitație.

2. După primirea ofertelor, în perioada anunțată, și înscrierea lor în ordinea primirii la registratura proprietarului, plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, la data și ora fixată pentru deschiderea ofertelor prevăzută în anunțul publicitar

3. Ședința de deschidere a plicurilor este publică

4. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în "*Instructiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor*" și întocmește un proces-verbal, în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.

5. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului - verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți și numai dacă există cel puțin 2 (două) oferte eligibile.

6. În cazul în care nu există cel puțin două oferte calificate, Comisia de evaluare va întocmi un proces - verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmând a se repeta procedura de licitație publică deschisă.

7. Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este cel mai mare nivel al chiriei

8. Pe baza evaluării ofertelor, comisia de evaluare întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii de închiriere și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat câștigător nici un ofertant, cauzele respingerii

9. În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna această situație într-un proces - verbal și se va organiza o nouă licitație

10. În baza procesului - verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite reprezentantului legal al proprietarului.

11. După primirea raportului comisiei de evaluare, reprezentantul legal al proprietarului, în termen de 3 zile lucrătoare informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Autoritatea contractantă are obligația de încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită a fi câștigătoare.

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

Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
- c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- f) durata contractului;
- g) nivelul chiriei;
- h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

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

10. Protecția datelor

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

11. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

(3) Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire.

12. Contestatii

Eventualele contestații se pot depune la sediul locatorului în termen de 5 zile la finalizarea procedurii, după aceasta dată la instanță.

Contestațiile depuse la sediul autorității contractante vor fi soluționate de Comisia de soluționare a contestațiilor, numită prin Dispoziția Primarului, în maxim 10 zile de la depunere.

Acțiunea în justiție se introduce la instanța competentă în a cărei jurisdicție se afla sediul proprietarului.

PRIMAR,

Gheoca Maricel

CONSILIER ACHIZIȚII PUBLICE,

Cucu Ionela Roxana