

Judetul SĂLAJ
Consiliul Local al comunei VALCĂU DE JOS
Aprobat, Primar Ioan Roșan

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

a contractului pentru închirierea prin licitație publică a terenului în suprafață de 1,30 ha - cuprins în C.F. Nr.50034 Valcău de Jos, nr. Cad.50034 și a terenului în suprafață de 1,20 ha – cuprins în C.F.50035 Valcău de Jos, nr.Cad.50035, aflat în domeniul privat al comunei Valcău de Jos

INFORMAȚII GENERALE PRIVIND LOCATORUL:

COMUNA VALCĂU DE JOS, cu sediul în Valcău de Jos, nr.235, județul Sălaj. CIF 4291930, tel. 0259441128 e-mail: primariavalcaudejos.ro reprezentată legal de către domnul Roșan Ioan, primarul comunei, în conformitate cu:OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

- Hotărârea Consiliului local nr. 7/26.03.2025;
- Legea achizițiilor publice nr. 98/2016, cu modificările și completările ulterioare
- H.G. nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului - cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare

organizează licitație publică pentru închirierea imobilelor: teren agricol în suprafață de 1,30 ha înscris în CF. 50034, Nr.cad.50034 și teren agricol în suprafață de 1,20 ha înscris în CF.50035, Nr.cad.50035, din domeniul privat al comunei Valcău de Jos, jude'ul Sălaj

Terenul se închiriază pentru desfășurarea unor activități agricole.

Caiet de sarcini

privind închirierea prin licitație publică a imobilelor, teren agricol în suprafață de 1,30 ha înscris în CF. 50034, Nr.cad.50034 și teren agricol în suprafață de 1,20 ha înscris în CF.50035, Nr.cad.50035, din domeniul privat al comunei Valcău de Jos

Potrivit art.871 - 873 din Codul Civil, art. 362, art. 332, 333, 334, 335, 336,337, 338, 339, 340, 341 din Codul Administrativ aprobat prin Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019,cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local hotărăște cu privire la închirierea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al comunei.

Primăria împreună cu Consiliul Local al comunei Valcău de Jos intenționează să închirieze prin licitație publică două imobile situate în localitatea Valcău de Jos, parcela Dioș, terenurile agricole în suprafață 1,30 ha înscris în CF. 50034, Nr.cad.50034 și teren agricol în suprafață de 1,20 ha înscris în CF.50035, Nr.cad.50035, din domeniul privat al comunei Valcău de Jos. Având în vedere cererea cu nr.673/21.02.2025, primăria comunei Valcău de Jos intenționează închirierea celor două terenuri cu destinație agricolă, în vederea creerii de plus valoare și valorificării acestora în interesul producătorilor agricoli din comuna Valcău de Jos .

I.1. Elemente juridice:

➤ **Denumirea și categoria din care face parte:**

Imobilele situate în comuna Valcău de Jos, localitatea Valcău de Jos, județul Sălaj aparțin domeniului privat al comunei Valcău de Jos și sunt înscrise în CF. 50034, Nr.cad.50034 (suprafața de 1,30 ha), respectiv CF.50035, Nr.cad.50035 (suprafața de 1,20 ha)

➤ **Persoana juridică care îl administrează:** Imobilele care se propun a fi închiriate sunt situate în intravilanul și extravilanul localității Valcău de Jos și sunt proprietatea Comunei Valcău de Jos.

Titlul juridic în baza căruia este deținut:Imobilele aparțin domeniului privat al comunei Valcău de Jos conform: CF. 50034 (1,30 ha) respectiv CF. 50035 (1,20 ha) și a Ordinului nr. 62, din 29.02.2012 emis de INSTITUȚIA PREFECTULUI JUD SĂLAJ

- **Situația juridică actuală:** în prezent, imobilele propuse pentru a fi închiriate fac parte din domeniul privat al comunei Valcău de Jos.
- **Sarcini de care este grevat:** imobilele sunt libere de sarcini conform CF 50034 respectiv CF 50035
- Imobilul mai sus menționat nu se află sub incidența legilor reparatorii, ale fondului funciar și nu face obiectul unor litigii aflate pe rolul instanțelor de judecată;

I.2. Elemente tehnice (ale imobilului în care este situat spațiul scos la licitație):

- **Dotarea cu utilități:** În apropierea zonei există rețele de energie electrică, apă, terenul are destinația agricolă.
- Accesul se realizează din drumul comunal DC 89.

I.3. Motivația închirierii :

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică concesiunea imobilului sunt:

- creerii de plus valoare a terenurilor;

- atragerea la bugetul local al comunei Valcău de Jos de venituri prin taxele și impozitele datorate;
- valorificarea în interesul fermierilor din comuna Valcău de Jos

II. Etapa de transparentă:

1) În cazul procedurii de licitație, autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație locală, pe pagina sa de internet.

Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă; data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
- data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

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

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

Autoritatea contractantă optează ca modalitate de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

- punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport electronic.

Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă 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.

Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă 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.

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

Autoritatea contractantă 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.

Autoritatea contractantă 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.

Fără a aduce atingere prevederilor alin. (11), autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (13), acesta din urmă are totuși 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.

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

II.2. Elemente de pret:

- Închirierea imobilelor situate în intravilanul și extravilanul localității Valcău de Jos este pe o perioadă de ... ani.
- Plata chiriei se va face până la data de 30 iunie în primul an, respectiv până la data de 30 martie a fiecărui an, începând cu al doilea an, chiria fiind indexată cu rata inflației.
- Luând în considerare cele menționate mai sus, propunem spre analiză și aprobare Consiliului Local proiectul de hotărâre.
- Întârzierile la plata chiriei se vor sancționa cu penalități de întârziere la suma datorată, conform Codului Fiscal, urmând ca pentru întârzierile la plată a chiriei anuale ce depășesc 12 luni să se procedeze la retragerea închirierii fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești.
- **Prețul de pornire la licitație pentru cele două imobile este de 1000 lei/ha/an,**

II.3. Condițiile concesiunii:

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin prezentul, este necesară asigurarea și ducerea la îndeplinire de către adjudecatar a următoarelor măsuri, care vor fi realizate în mod cumulativ cu prevederile:

- Adjudecatorul are obligația să asigure exploatarea în regim de continuitate și permanentă pe toată perioada închirierii.
- Se interzice subînchirierea bunurilor care fac obiectul prezentei licitații. În caz contrar contractul de închiriere se anulează de drept.

III.1. Forma de licitație:

Licitatia pentru închirierea imobilelor, teren agricol în suprafață de 1,30 ha înscris în CF. 50034, Nr.cad.50034 și teren agricol în suprafață de 1,20 ha înscris în CF.50035, Nr.cad.50035, din domeniul privat al comunei Valcău de Jos, licitație publică deschisă cu plic închis. **Pentru desfășurarea licitației este necesar să se prezinte la licitație minim doi participanți.**

IV.1. Termene:

Licitatia va avea loc în data de la ora la sediul Primăriei comunei Vacău de Jos. Termenul limită de predare a documentelor este de ora la sediul Primăriei comunei Vacău de Jos..

V.1. Modalități de plată:

Chiriașul - va plăti pretul oferit astfel:

Plata chiriei se va face până la data de 30 iunie în primul an, respectiv până la data de 30 martie a fiecărui an, începând cu al doilea an, chiria fiind indexată cu rata inflației.

NOTA: Contractul în formă autentică se va semna de către câștigătorul licitației, după expirarea termenului de contestații, dar nu mai târziu de 30 de zile de la data înregistrării procesului verbal de adjudecare.

VI.1. Sancțiuni pentru neexecutarea contractului:

Chiriașul pierde garanția de participare la licitație în cazul neachitării pretului la termenele stipulate anterior, aceasta considerându-se refuz din partea concesionarului de a-și executa această obligație contractuală.

VII.1. Cuantumul și natura garanțiilor:

Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație, conform art.334, alin.5 și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.

Modalități de constituire a garanției:

Prin virament bancar sau printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară sau de o societate de asigurări sau prin ordin de plată, cu condiția confirmării acestuia de către banca emitentă ori în numerar la casieria autorității contractante în contul Comunei Vacău de Jos, contul în care se va depune garanția este **RO62TREZ5635006XXX000702** deschis la **Trezoreria Șimleu Silvaniei, CIF 4291930** sau casieria primăriei.

Depunerea garanției este obligatorie și constituie criteriu eliminătoriu.
Taxa de participare la licitație: 100 lei

VIII.1. Modul de desfășurare a licitației:

În ziua și la ora anunțată pentruținerea licitației, președintele comisiei da citire condițiilor, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

Se trece la analiza documentelor de calificare, comisia urmând să stabilească candidații calificați pentru runda finală a licitației

Se trece la desfășurarea fazei finale a licitației – cu candidații declarați admisi - anunțându-se prețul de pornire la licitație.

Se vor deschide ofertele financiare depuse de către candidați

Închirierea imobilelor va fi adjudecată pe baza următoarelor criterii:

- Cel mai mare preț pe mp.

Un exemplar din procesul verbal de adjudecare se păstrează în dosarul licitației și un exemplar se predă adjudecatarului licitației.

Contractul de închiriere se va încheia cu solicitantul declarat câștigător după soluționarea eventualelor contestații. În cazul în care la licitație se va înscrie un singur ofertant comisia anulează procedura.

Dacă la data licitației nu se prezintă nici un ofertant sau un singur ofertant licitația se va relua, conform termenului legal, în aceleași condiții

IX. Instrucțiuni privind participanții:

1. Organizatorul licitației:

Primăria comunei Vacău de Jos, nr. 235, Sat Vacău de Jos, jud. Sălaj TEL. 0260/670869

2. Calendarul licitației

Lansarea anunțului publicitar – cel târziu data de la Monitorul Oficial și la avizierul Primăriei Comunei Vacău de Jos..

Documentele se pot procura începând cu data de, de la Primăria Comunei Vacău de Jos.,

Se stabilește taxa de participare în cuantum de **100** de lei .

Garanția de participare la licitație, conform art.334, alin.5 și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii

Termenul limită de depunere a documentelor este ora, la Primăria Comunei Vacău de Jos..

Desfășurarea licitației în data de ora ... în sala de ședințe a Primăriei Comunei Vacău de Jos.,

3. Instrucțiuni privind conținutul documentelor (ofertelor):

Ofertele se redactează în limba română.

Documentele se depun în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la concedent, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

Documentele ce urmează a fi predate sunt:

1. Pe plicul exterior se va indica licitație publică deschisă pentru teren agricol în suprafață de 1,30 ha înscris în CF. 50034, Nr.cad.50034 și teren agricol în suprafață de 1,20 ha înscris în CF.50035, Nr.cad.50035, din domeniul privat al comunei Vacău de Jos

2. Plicul exterior va trebui sa contina:
- O fisa cu informatii privind ofertantul si declaratia de participare, semnata de ofertant, fara ingrosaturi, stersaturi sau modificari;
 - copie act identitate/CUI
 - Chitanta cu care s-a achitat garantia de participare la licitatie (copie)
 - Chitanta cu care s-a achitat taxa de participare la licitatie (copie).
 - Certificat fiscal care sa ateste plata impozitelor si taxelor la bugetul local
3. Pe plicul interior se inscriu numele sau denumirea ofertantului precum si domiciliul sau sediul social al acestuia dupa caz. Acest plic va contine oferta financiara propriu-zisa. Contractul de închiriere va fi reziliat de drept daca chiriașul desemnat castigator nu respectă conditiile din documentatia de atribuire si contractual de închiriere, nu va respecta conditiile de mediu si urbanism din zona.
- Fiecare participant poate depune doar o singura oferta.
- Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe o perioada de **60** de zile calendaristice.

X. Precizări privind garanția de participare la licitație:

Pentru participarea la licitatie participantul trebuie sa constituie garantia pentru participare.

Dovada constituirii garantiei pentru participare la licitatie se depune odata cu documentele de participare, participantul angajându-se astfel sa semneze contractul în cazul în care i-a fost adjudecat imobilele, în termenul prevazut în caietul de sarcini.

Valoarea garantiei de participare la licitatie, se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii, respectiv lei

Garantia de participare se restituie participantilor necâștigatori în termen de **15** zile de la terminarea procedurii.

Garantia de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia sau în cazul în care nu plateste în termen.

XI. Precizări privind componența și competența comisiei de licitație:

Comisia de licitatie este compusa din 5 membri si va fi propusa de catre Consiliul Local si numita prin Dispozitia Primarului Comunei Valcău de Jos.

Comisia de licitatie raspunde de organizarea si desfasurarea licitatiei, având urmatoarele atributii:

- examineaza documentele depuse de catre ofertanti în vederea participarii la licitatie.
- întocmeste lista participantilor în baza documentelor depuse de catre ofertanti.
- întocmeste procesul verbal de adjudecare;
- informeaza Consiliul Local despre rezultatul licitatiei.

XII. Precizări privind semnăturile necesare documentelor depuse pentru licitație:

Documentele depuse de ofertant vor fi semnate de catre acesta.

XIII. Precizări privind anularea licitației:

Licitatia va fi anulata atunci când:

- unul din documentele prezentate de catre ofertantul castigator nu corespunde prevederilor din cerintele pentru documentatia de licitatie,
- se constata nereguli importante în derularea licitatiei care afecteaza principiul concurenței loiale,
- în cazul contestatiilor admise.

- nu participa minim doi ofertanti.

Anularea se face prin hotărârea comună a reprezentanților comisiei de licitație și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulari.

Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior până la semnarea contractului de concesiune, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

XIV. Depunerea, soluționarea și competența rezolvării contestațiilor:

Contestațiile se depun în termen de maxim 5 zile de la data adjudecării la președintele comisiei de licitație și vor fi soluționate în termen de 3 zile de la data înregistrării acestora de către comisia de licitație.

XV. Instrucțiuni privind ofertantul câștigător:

Ofertantul câștigător are obligația să semneze contractul de închiriere.

XVI. DISPOZIȚII FINALE

Taxa de participare este de **100** de lei.

Documentele licitației se pot procura, de la sediul Primăriei Valcău de Jos începând cu data de

Documentele vor fi depuse la registratura Primăriei Valcău de Jos, până cel târziu în data de ora

III. Clauze referitoare la încetarea

1. La expirarea duratei contractului;
2. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent. În acest caz concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiune cu privire la motivele care au determinat această măsură;
3. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
4. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;
5. În cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata bunul concesionat, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri; În această situație concesionarul va notifica de îndată concedentului imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune, și nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a acestei situații.

Președinte de ședință,

Contrasemnează,
p.Secretar General