



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA BEICA DE JOS
-CONSILIUL LOCAL-
BEICA DE JOS, str. Principală nr.215
E-mail: beica@cjmures.ro, Tel./ Fax. 0265-719612

Anexa nr. 3 la H.C.L nr. 23/24.04.2019

CAIET DE SARCINI

privind închirierea unei suprafețe de 3,0291 ha. teren extravilan aflat în domeniul privat al
comunei Beica de Jos, județul Mureș

1. INFORMAȚII GENERALE

Prezentul caiet de sarcini cuprinde date referitoare la obiectul și durata închirierii, condițiile de exploatare a imobilului, clauze financiare, drepturi și obligații și a fost elaborat spre a servi drept documentație de referință în vederea stabilirii condițiilor specifice de desfășurare a procedurii de închiriere prin licitație publică deschisă cu ofertă prin strigare a terenului extravilan în suprafață de 3,0291 ha., aparținând domeniului privat al comunei Beica de Jos, județul Mureș.

Licitația publică deschisă cu ofertă prin strigare, este licitația prin care orice persoană juridică sau persoană fizică, română sau străină, poate prezenta o ofertă. La licitație pot participa persoanele, care au cumpărat documentația de licitație și care au constituit garanția de participare.

În cazul în care la licitație se prezintă un singur participant care îndeplinește condițiile de eligibilitate și oferă cel puțin prețul de pornire al licitației la care se adaugă o singură dată pasul de licitație, licitația poate fi adjudecată în favoarea acestuia.

În cazul în care nu s-a prezentat nici un participant la licitație sau în cazul în care nici un ofertant nu a oferit cel puțin prețul de pornire, licitația se va repeta încheindu-se în acest sens un proces-verbal.

Locatorul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

Comisiile de licitație și de soluționare a contestațiilor vor fi desemnate de către primarul comunei Beica de Jos prin dispoziție.

2. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

2.1. Obiectul închirierii: teren extravilan în suprafață de 3,029 ha., aparținând domeniului privat al comunei Beica de Jos, județul Mureș, identificat după cum urmează:

ZONA	BLOC FIZIC	TARLA	PARCELA	SUPRAFAȚA – (ha)
SÎNMIHAI DE PĂDURE (3,0291 ha)	74	61	A 3107	0,4200
	74		F 3109/1	1,0923
	95		F 3109/2	0,7286

	117319 - 190	100	A 7146/1	0,5703
	117319 - 1445	100	A 7146/2	0,1247
	684	62	F 3119/1	0,0572
	117319 - 1445	62	F 3119/2	0,0153
	117319 - 190	62	F 3119/3	0,0207
TOTAL	-	-	-	3,0291

2.2. Imobilul care face obiectul închirierii aparține domeniului privat al comunei Beica de Jos, județul Mureș.

2.3. Predarea-primirea obiectului închirierii se efectuează pe bază de proces-verbal în termen de 10 zile calendaristice de la data semnării contractului de către ambele părți, proces-verbal care devine anexă la contract. Predarea amplasamentelor se va realiza în prezența și sub coordonarea reprezentanților Autorității Contractante.

3. DURATA ÎNCHIRIERII

3.1. Contractul de închiriere se încheie pe o perioadă de 5 ani și intră în vigoare la data semnării de către ambele părți. Contractul poate fi prelungit pentru perioade succesive egale cu perioada inițială, prin act adițional aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local Beica de Jos. Contractul poate fi prelungit cu acordul părților prin act adițional numai dacă LOCATARUL și-a îndeplinit la termen toate obligațiile asumate prin contract.

4. CONDIȚII DE EXPLOATARE A IMOBILULUI

4.1. Locatarul dobândește dreptul de a exploata în mod direct terenul închiriat, pentru care va plăti o chirie lunară la valoarea stabilită prin contractul de închiriere. Resursele financiare rezultate din închiriere se fac venit la bugetul local al comunei.

5. PROCEDURA DE LICITAȚIE ȘI CLAUZE FINANCIARE

Procedura de licitație este licitație publică deschisă cu ofertă prin strigare, cu adjudecare la cel mai mare preț oferit.

Licitația va începe de la suma de: 2594 lei/an.

Sub acest nivel, nici o ofertă nu va putea fi acceptată.

Pasul de strigare licitație va fi de 10 lei, care se adaugă la prețul de pornire la licitație.

Locatorul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire. Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este cel mai mare nivel al chiriei.

Garanția de participare la licitație este de 2600 lei, este obligatorie și se constituie de către ofertant, fie prin depunere de numerar la casieria instituției organizatoare, fie prin virament bancar în contul locatorului RO57TREZ4775006XXX000110 deschis la Trezoreria Reghin și are scopul de a proteja organizatorul licitației de un comportament necorespunzător al ofertantului pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului de închiriere. Garanția de participare la licitație se restituie, în cazul ofertanților a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, în termen de 10 zile de la data semnării contractului de închiriere, respectiv de la data aprobării Referatului de anulare a procedurii de licitație publică de către conducătorul instituției organizatoare. În cazul adjudecătorului licitației, garanția de participare se restituie după constituirea garanției de bună execuție a contractului într-un quantum aproximativ egal cu valoarea unei chirii anuale.

Instituția organizatoare are dreptul de a reține garanția de participare, ofertantul câștigător pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă refuză să semneze contractul de închiriere în termenul precizat în documentația de licitație sau nu constituie garanția de bună execuție a contractului în cel mult 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului.

Contravaloarea documentației de licitație va fi de 50 lei.

Potrivit art. 463 alin. (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, după caz, oricăror entități, altele decât cele de drept public, se stabilește taxa pe teren, care se datorează de concesionari, locatari, titularii dreptului de administrare sau de folosință, după caz, în condiții similare impozitului pe teren.

6. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

6.1. Drepturile locatarului

6.1.1. Să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa terenul care face obiectul contractului de închiriere.

6.2. Drepturile locatarului

6.2.1. Să inspecteze suprafețele de teren închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului și în următoarele condiții: se va notifica în scris locatarul cu privire la data și ora la care se vor prezenta reprezentanții autorizați ai primăriei pentru verificarea respectării obligațiilor contractuale. Această notificare se va emite înainte cu 3 zile de data efectuării inspecției. Locatarul are obligația ca în termen de 24 ore de la primirea notificării să confirme primirea documentului.

6.2.2. Să predea terenul locatarului, indicându-i limitele, precum și inventarul existent, pe bază de proces-verbal;

6.3. Obligațiile locatarului

6.3.1. Să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a terenului ce face obiectul contractului de închiriere;

6.3.2. Să nu subînchirieze terenul care face obiectul contractului. Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute a contractului de închiriere. Locatarului îi este interzisă cesiunea, sublocațiunea totală sau parțială a terenului închiriat precum și să cedeze locațiunea în tot sau în parte unei alte persoane;

6.3.3. Să plătească chiria la termenul stabilit. Să constituie garanția de bună execuție a contractului în termenul stabilit;

6.3.4. Să realizeze pe cheltuiala sa lucrări de eliminare a vegetației nefolositoare și a excesului de apă, efectuarea lucrărilor de igienizare și fertilizare pe terenul închiriat, îndepărtarea vegetației lemnoase nevaloroase, combaterea mușuroaielor și combaterea buruienilor, toaletări arbori, degajări, strâns piatră, drenuri de desecare.

6.3.5. La încetarea contractului de închiriere, chiriașul (locatarul) este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat, iar investițiile realizate de către chiriaș vor intra în patrimoniul proprietarului (locatarului) la încheierea contractului de închiriere;

6.3.6. Locatarul este obligat potrivit art. 455 alin. (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, la plata taxei pe clădiri, care se datorează

de concesionari, locatari, titularii dreptului de administrare sau de folosință, după caz, în condiții similare impozitului pe clădiri;

6.3.7. Să apere bunul împotriva uzurpării provenite din partea unui terț și să încunoștințeze pe proprietar;

6.3.8. Să folosească bunul cu prudență și diligență;

6.3.9. Răspunde civil contravențional sau penal pentru pagubele produse în perioada de folosință.

6.4. Obligațiile locatorului

6.4.1. Să predea chiriașului (locatarului) bunul închiriat și să nu îl tulbure pe chiriaș în exercitarea drepturilor rezultate din contractul de închiriere;

6.4.2. Să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere;

6.4.3. Să nu modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute în mod expres de lege;

6.4.4. Să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia rezultate din contractul de închiriere;

6.4.5. Să constate și să comunice deținătorului contractului de închiriere orice atenționare referitoare la nerespectarea clauzilor contractului de închiriere;

6.4.6. Să asigure locatarului folosința nestingerită a bunului închiriat pe toată durata contractului;

6.4.7. Dacă interesele locale ale comunei Beica de Jos necesită folosirea în alt scop a terenului ce face obiectul contractului de închiriere înainte de împlinirea termenului stabilit, proprietarul va putea denunța unilateral contractul de închiriere;

7. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

7.1. Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- prin ajungerea la termen sau prin acordul părților;
- în caz de neplată a chiriei și a penalităților de întârziere în termen de 60 de zile calendaristice de la notificarea scrisă, contractul de închiriere este reziliat de drept în favoarea mea proprietarul, care voi trece la evacuarea chiriașului, fără somație, punere în întârziere sau judecată;

- 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;
- în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- prin acordul părților.
- Orice parte poate cere încetarea contractului în cazul în care cealaltă parte încalcă în mod repetat obligațiile asumate prin contract și nu remediază încălcarea respectivă în termen de 60 de zile calendaristice de la notificarea scrisă, trimisă la adresa Locatarului.

8. DISPOZIȚII FINALE

- 8.1. Contractul încheiat între locator și locatar poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților;
- 8.2. Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea contractului se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante;
- 8.3. Orice modificări legale ale prevederilor contractului de închiriere vor fi însușite prin hotărâre a consiliului local.