

## **CAIET DE SARCINI**

*pentru închirierea unor bunuri imobile terenuri extravilane , situate în localitățile Sînpaul, Mihăiești și Topa Mica din comuna Sînpaul, județul Cluj, aflate în domeniul privat al comunei Sînpaul, și în administrarea Consiliului Local Sînpaul,*

### **CAPITOLUL I. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate**

Prezentul Caiet de Sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitații care are ca obiect închirierea unor terenuri astfel:

1. Teren arabil în suprafață de 17,38 ha, CF nr. 50669, situat în extravilanul loc. Topa Mica;
5. Pășune în suprafață de 8,70 ha, CF nr. 50204, situat în extravilanul loc. Mihăiești;
6. Pășune în suprafață de 12,27 ha, CF nr. 50262, situat în extravilanul loc. Sînpaul.

Organizatorul licitației este Comuna Sînpaul, prin Consiliul Local, cu sediul în localitatea Sînpaul nr. 195, telefon: 0264/282.810, cod fiscal 4546987.

Bunurile imobile închiriate se află în proprietatea privată a comunei Sînpaul și în administrarea Consiliului Local Sînpaul și sunt libere de sarcini.

### **CAPITOLUL II. Descrierea bunului imobil/spațiului care face obiectul închirierii**

Imobilele terenuri extravilane sunt situate în Comuna Sînpaul, localitățile Sînpaul, Mihăiești, Topa Mica și sunt evidențiate în inventarul bunurilor din domeniul privat al comunei Sînpaul. Imobilele se închiriază pentru amenajarea organizării de șantier pentru construirea obiectivului „Autostrada Transilvania” și pentru depozitarea pământului rezultat din activitățile care derivă din acesta.

### **CAPITOLUL III. Condițiile și regimul de exploatare ale bunurilor închiriate**

#### **3.1. Obligațiile locatorului/chiriașului:**

Să asigure exploatarea imobilelor terenuri ce fac obiectul licitației, doar în conformitate cu destinația avută în vedere în contractual de închiriere;

- Să nu subînchirieze imobilele, terenuri decât cu acordul scris al proprietarului;
- Să nu schimbe categoria de folosință a terenurilor licitate, fără avizele legale necesare;
- Să mențină în buna stare imobilele terenuri ce fac obiectul licitației;
- Să permită accesul proprietarului pe imobilul închiriat cel puțin o dată pe lună;
- Să constituie garanția de bună execuție a contractului în cuantumul stabilit prin licitație în forma prevăzută și în termenul stabilit de caietul de sarcini;
- Să suporte cheltuielile pentru degradările imobilelor ce fac obiectul licitației și provocate numai din cauza chiriașului;
- Să plătească chiria în termenul stabilit prin contract;
- Să plătească în termenul legal taxa/impozitul datorat pe terenul închiriat;

- La încetarea contractului sau la termenele stabilite de locatar, conform legislației civile în vigoare, să restituie acestuia, în deplină proprietate bunurile care au făcut obiectul închirierii, în mod gratuit și libere de orice sarcini, în starea fizică bună de utilizare;
- Să respecte limitele terenului închiriat fără a încălca proprietățile vecine, dacă nu există un acord în acest sens, și să nu tulbure activitatea vecinilor. Pentru pagubele provocate vecinilor ori altor persoane, chiriașul este deplin răspunzător;
- Să notifice în scris proprietarul în maxim 5 zile, în situația modificărilor survenite privind: datele personale prevăzute în contractul de închiriere, iar în cazul persoanelor juridice: adresa reprezentantului legal, denumirea, sediul societății, adresa de corespondență sau orice alte modificări intervenite pe parcursul derulării raporturilor contractuale. Chiriașul își asumă răspunderea în ceea ce privește consecințele de orice fel ce pot apărea în situația necomunicării modificărilor intervenite, în termenul menționat anterior;
- Să edifice imobile, cu caracter permanent sau temporar, după caz, numai după obținerea autorizațiilor necesare și a avizelor legale în acest sens;
- Va aduce terenurile degradate/utilizate, la starea inițială, respectiv acoperirea lor cu un strat fertil de minim 40 cm pentru terenul arabil și minim 20 cm pentru pășuni/fânețe. Unde se constată alunecări de teren sau degradări datorate torenților se vor face lucrări de consolidare a zonelor afectate prin cleonaje, prin baraje/stabilizări sau alte soluții; proprietarul poate verifica viabilitatea soluțiilor cu un expert independent, agreat de către chiriaș;
- Să nu blocheze nejustificat căile de acces pentru alți proprietari din zonă, prin garduri/șanțuri sau incarcaturi mari de pământ și să ia măsuri pentru asigurarea utilajelor în/de la șantier, precum și să ia măsuri de evitare a producerii de praf sau vibrații excesive;
- Va răspunde pentru orice daună provocată de activitatea sa clădirilor, căilor de acces sau podețelor și va organiza circulația utilajelor/materialelor în afara localităților, acolo unde este posibil; chiriașul are termen de 30 de zile pentru a remedia orice daună provocată de culpa sa;
- Să respecte orice alte obligații reglementate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Comunei Sînpaul precum și de legislația în vigoare privind regimul închirierilor.
- Va răspunde de și va aplica normele de mediu potrivit legii, pe durata desfășurării activității.

3.2. Desfășurarea de către chiriaș a altor activități decât cele menționate prin contract, fără acordul scris al locatorului/propietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat de drept.

3.3. Cheltuielile privind amenajarea spațiului în vederea obținerii tuturor Autorizațiilor de Funcționare, vor fi suportate în totalitate de chiriaș, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locator sau scăderea din cuantumului chiriei.

3.4. De asemenea, locatarul are obligația să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului. În cazul în care locatarul dorește să execute lucrări de amenajare suplimentară în spațiul închiriat, toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina sa, locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora.

3.5. Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către proprietar, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a chiriașului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în vreuna din următoarele situații:

- a schimbat destinația bunului închiriat fără obținerea acordului administratorului,
- a subînchiriat terenul;
- a cedat folosința imobilelor unor terți;
- nu a respectat autorizațiile de construire obținute;
- nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de 2 luni calendaristice de la data scadență a obligațiilor.

Această situație de încetare a contractului conduce la pierderea garanției de bună execuție a investiției și la eliberarea terenului pe cale administrativă.

#### **CAPITOLUL IV. Prețul minim de pornire al licitației, respectiv chiria minimă**

4.1. Prețul minim de pornire al licitației este de 450lei/ha/an, și se va plăti în două tranșe egale, una până în data de 31 martie iar cealaltă până la 30 septembrie pentru anul în curs.

4.2. Neplata chiriei la termen atrage după sine majorări de întârziere în cuantum de 0,1%/zi întârziere, respectiv rezilierea contractului de închiriere după 2 luni consecutiv de neplată, fără somație, cu recuperarea debitului restant prin compartimentul de specialitate al Primăriei comunei Sînpaul.

#### **CAPITOLUL V. Criteriul de atribuire utilizat**

5.1. Criteriul de atribuire este prețul cel mai mare oferit pentru 1 ha/an.

5.2. Licitația se va desfășura după metoda licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și adjudecare la cel mai mare preț oferit. La ofertă identică, pentru ofertanții calificați, se va organiza o licitație cu strigare pentru departajarea acestora.

5.3. Pasul de licitație, în urcare este de 10 lei din prețul de pornire al licitației.

#### **CAPITOLUL VI. Cerințele privind calificarea ofertanților**

6.1. Ofertanții trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- 1) să fie persoane/asociere de persoane fizice sau juridice autorizate.
- 2) până la termenul limită de depunere a ofertei să aibă constituită garanția de participare la licitație în cuantum de 500 lei în contul comunei Sînpaul.
- 3) să prezinte în ofertă, detaliat, activitatea care se va desfășura pe terenurile care constituie obiectul închirierii;

6.2. Ofertanții trebuie să facă dovada constituirii garanției de participare.

În cazul în care ofertantul este persoană juridică, acesta va depune următoarele documente:

- **certificat de înregistrare fiscală emis de oficiul registrului comerțului;**
- **actul constitutiv al societății;**
- **certificat de atestare fiscală emis de Direcția Fiscală Locală și de la bugetul consolidat;**
- **actul de reprezentare în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților;**
- **dovada plății garanției de participare.**

Se iau în considerare actele depuse de ofertant până la data și ora limită stabilită pentru depunerea ofertelor. Nu se acceptă completări ulterioare, după data desfășurării licitației.

În cazul în care nu sunt depuse toate actele solicitate, ofertantul nu va putea participa la etapa de licitație competitivă cu strigare.

#### **CAPITOLUL VII. Cuantumul garanției de participare**

7.1. Garanția de participare se constituie de către ofertant în scopul protejării titularului dreptului de proprietate față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia, până la termenul limită de depunere a ofertei 29.07.2016, ora 09<sup>00</sup>.

7.2. Garanția de participare este obligatorie și se constituie în numerar sau prin virament în contul RO75TREZZ2165006XXX018587, deschis la Trezoreria Cluj-Napoca, în cuantum 500 lei. Programul de funcționare al casieriei este :

luni-joi între orele: 8,30 – 15,30

vineri între orele: 8,30 – 10,00

7.3. Locatarul/chiriașul are obligația să prezinte, în termen de 15 zile de la data încheierii contractului dovada constituirii garanției pentru buna execuție a contractului, în lei, valabilă pe toată durata contractului, pentru acoperirea obligațiilor neexecutate. Garanția de bună execuție va fi în cuantum de ¼ din valoarea chiriei pentru un an.

## **CAPITOLUL VIII. Destinația bunurilor care fac obiectul închirierii**

8.1. Destinația spațiului de închiriat este pentru desfășurarea de activității de depozitare pământ rezultat de excavări și organizare de șantier în vederea construirii obiectivului „Autostrada Transilvania”.

8.2. Locatorul/ Chiriașul nu are dreptul de a schimba destinația spațiului pe toată durata închirierii.

## **CAPITOLUL IX. Interdicția subînchirierii sau cesionării bunului**

9.1. Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este interzisă.

## **CAPITOLUL X. Durata închirierii și obligațiile proprietarului**

10.1. Durata închirierii este de 1 an, putând fi prelungită cu acordul scris al părților.

10.2. Obligațiile proprietarului/administratorului sunt:

- Să pună la dispoziția chiriașului bunurile, pe bază de proces verbal de primire - predare în maxim 5 (cinci) zile de la data constituirii garanției de bună execuție, liber de orice sarcini;
- Să sprijine chiriașul în obținerea autorizațiilor și avizelor de care are nevoie, unde este cazul;
- Să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere;
- Să restituie garanția de participare la licitație a ofertanților declarați respinși în maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la înregistrări solicitărilor scrise.
- Să restituie garanția de bună execuție a investiției în maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înregistrării procesului verbal de constatare a finalizării contractului și predarea bunurilor închiriate.
- proprietarul poate controla modul în care este folosit imobilul închiriat.

**CAPITOLUL XI. Facilitățile suplimentare – Nu sunt.**

**CAPITOLUL XII. Perioada de valabilitate a ofertei.**

12.1. Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare este de 30 de zile de la data deschiderii ofertelor.

**CAPITOLUL XIII. Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor. Data, ora și locul depunerii, respectiv a deschiderii ofertelor.**

*Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor*

13.1. Persoanele care manifestă interes de participare la licitație depun la registratura Consiliului Local Sînpaul, până la data și ora limită stabilită în invitația de participare un plic închis și sigilat care conține formularul de ofertă, precum și documentele solicitate prin caietul de sarcini.

13.2. Pe plic se menționează numele și prenumele/denumirea și adresa ofertantului, mențiunea „LICITAȚIE PENTRU ÎNCHIRIERE”.

13.3. În perioada cuprinsă între data publicării invitației de participare și data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de proprietate are obligația de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentația de închiriere.

13.4. Documentația de închiriere se obține prin ridicarea de către cei interesați, între orele 10.00-14.00 de la registratura Consiliului Local Sînpaul sau poate fi accesată de pe site-ul instituției [www.primariasinpaul.ro](http://www.primariasinpaul.ro)

13.5. În cazul în care devine necesară prelungirea termenului de depunere a ofertei ca urmare a unor modificări față de informațiile deja publicate și incluse în documentația de închiriere sau ca urmare a apariției unor motive obiective și justificate, titularul dreptului de proprietate are dreptul de a prelungi termenul de depunere a ofertei.

13.6. Oferta se elaborează în conformitate cu prevederile din documentația de închiriere și trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini, să fie completă, fermă, reală și serioasă. Oferta și toate formularele depuse se semnează în original pe fiecare pagină.

13.7. Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte asemenea, trebuie transmise în scris către titularul dreptului de proprietate

13.8. Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii, respectiv în momentul primirii.

13.9. Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități :

- (a) prin poștă (cu confirmare de primire, dacă este cazul);
- (b) prin fax, cu confirmare de primire;
- (c) prin orice combinație a celor prevăzute la literele a) – b).

13.10. Titularul dreptului de proprietate va exclude din procedura de închiriere ofertantul care prezintă informații false în scopul îndeplinirii criteriilor de calificare sau nu prezintă informațiile solicitate.

*Data, ora și locul depunerii, respectiv deschiderii ofertelor*

Data limită de depunere a ofertelor: 29.07.2016 ora 09<sup>00</sup>

Ofertele se vor depune la registratura Consiliului Local Sînpaul din localitatea Sînpaul nr. 195, județul Cluj.

Data, ora deschiderii ofertelor: 29.07.2016. ora 10<sup>00</sup>

Deschiderea va avea loc la sediul Consiliului Local Sînpaul, localitatea Sînpaul nr.195, județul Cluj.

**Pretul minim de pornire al licitației este de 450 lei/ha/an de închiriere.**

**Condiții pentru participanții la ședința de deschidere:**

Pot participa la ședința de deschidere a ofertelor ofertanții care au dreptul de a licita oferta sau reprezentanți împuterniciți în scris ai acestora, care vor prezenta împuternicirea scrisă și o copie de pe actul de identitate.

Data: 14.07.2016

Responsabil achiziții,  
**APOSTOL TUDOR**