

HOTĂRÂREA nr. 504

din 21.11.2013

privind: aprobarea caietului de sarcini pentru organizarea licitației publice pentru închirierea terenului în suprafață de 592,50 ha, situat în extravilanul comunei Vădeni, județul Brăila, pe o perioadă de 5 ani

Inițiator: Primarul municipiului Galați, Marius Stan;

Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 454/16.11.2013

Consiliul local al municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară în data de 21.11.2013;

Având în vedere expunerea de motive nr. 135756/13.11.2013, a inițiatorului-Primarul municipiului Galați, Marius Stan;

Având în vedere raportul comun de specialitate nr. 135758/13.11.2013, al Direcției Generale de Dezvoltare și al Direcției Generale Buget Finanțe;

Având în vedere raportul de avizare al comisiei juridice de administrație publică locală, drepturi și libertăți cetățenești, relații cu cetățenii și apărarea ordinii și liniștii publice;

Având în vedere dispozițiile HCL nr. 226/30.05.2013 privind aprobarea plății folosinței unui teren agricol de către SC AGRIDELTA SERV SRL și închirierea prin licitație publică, a unui teren agricol - proprietatea publică a municipiului Galați – în suprafață de 592,50 ha, situat în extravilanul comunei Vădeni, județul Brăila, pe o durată de 5 ani, cu modificările aduse prin HCL nr. 435/04.10.2013;

Având în vedere dispozițiile art. 36, alin. (1), alin. (2), lit."c", alin. 5, lit."a" din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45, alin. (1) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se aprobă caietul de sarcini pentru organizarea licitației publice pentru închirierea terenului în suprafață de 592,50 ha, situat în extravilanul comunei Vădeni, județul Brăila, pe o perioadă de 5 ani, individualizat în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 - Primarul municipiului Galați se împuternicește cu ducerea la îndeplinire a prevederilor acestei hotărâri.

Art. 3 – Secretarul municipiului Galați va asigura transmiterea și publicitatea prezentei hotărâri.

Președinte de ședință,



Contrasemnează,

Secretarul municipiului Galați,

Radu Octavian Kovacs

CAIET DE SARCINI

Privind : închirierea prin licitație publică pe o perioadă de 5 ani a terenului în suprafață de 592,50 ha, proprietatea publică a municipiului Galați, situat în Cartierul Dimitrie Cantemir, în extravilanul comunei Vădeni, județul Brăila.

1. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Teren arabil, în suprafață de 592,50 ha în extravilanul comunei Vădeni, județul Brăila.

Terenul este proprietate publică a municipiului Galați, în baza H.G.512/23.05.2002.

Important: Pe terenul ce se închiriază există amenajări pentru irigații BDS, reprezentând sisteme de irigații sub presiune cu țevi subterane, instalații ce nu sunt proprietatea municipiului Galați, astfel încât un eventual refuz al proprietarului instalațiilor de a permite accesul și folosirea acestora nu implică sub nicio formă răspunderea, de orice natură, a municipiului Galați.

1.3. Scopul închirierii: agricol .

2. DURATA ÎNCHIRIERII

2.1. Terenul se închiriază prin licitație publică pe o perioadă de 5 ani agricoli începând cu data încheierii contractului, în conformitate cu art.123 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale.

Perioada cuprinsă între data semnării contractului și 30.09.2014, va fi considerată an agricol întreg, plata efectuându-se la întreaga valoare a chiriei anuale (valoarea chiriei nu va fi redusă corespunzător cu numărul de luni închiriate).

3.ELEMENTE DE PREȚ ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

3.1.Prețul de pornire a licitației propus este de 500,00 lei ha/an/agricol. Stabilirea prețului s-a făcut prin nota de calcul întocmită de Direcția Economică din cadrul Municipiului Galați. În luna ianuarie a fiecărui an chiria se indexează de drept cu indicii prețurilor de consum (total) comunicat de Institutul Național de Statistică.

3.2. Garanția de participare la licitație este în valoare de 300.000 lei.

3.3. Plata chiriei se va face în contul RO62TREZ30621300205XXXXX deschis la Trezoreria municipiului Galați, în trei tranșe, astfel:

- 30 august, 25 %
- 30 septembrie, 25%
- 30 noiembrie, 50 %

În ultimul an tranșele de plată se vor achita după cum urmează:

- 30 august, 25 %
- 30 septembrie, 75%.

3.4. Chiria se poate achita și anticipat, înainte de termenele stabilite la articolul 3.3. Chiar și așa, chiriașul nu va beneficia de reduceri, eşalonări, amânări, scutiri de majorări în caz de plată cu întârziere a chiriei ulterioare.

3.5. Pentru executarea cu întârziere a obligațiilor de plată se percep penalități, în conformitate cu prevederile legale în vigoare privind executarea creanțelor bugetare.

3.6. Neplata chiriei în termen de 30 de zile de la data limită de plată, conduce la rezilierea de drept a contractului.

3.7. După încheierea contractului de închiriere, în termen de 30 de zile, câștigătorul licitației (chiriașul) este obligat să constituie în favoarea proprietarului o garanție egală cu chiria preliminară. În acest sens, în termen de 30 de zile de la semnarea contractului de închiriere, chiriașul este obligat să prezinte o scrisoare de garanție bancară în cuantum echivalent cu chiria preliminară.

Prin chirie preliminară se înțelege contravaloarea chiriei pentru cele 592,50 ha închiriate, pentru un an de zile.

3.8. Garanția depusă se va restitui chiriașului după deducerea sumelor datorate de chiriaș în temeiul prezentului contract, în termen de 30 de zile de la încetarea contractului, dacă prezentul contract nu dispune altfel.

3.9. În cazul rezilierii contractului din culpa chiriașului (Capitolul 5 /punctele 5.1.1.1, 5.1.1.2, 5.1.1.3, 5.1.1.4.), proprietarul va reține garanția cu titlu de daune –interese. Dacă garanția nu acoperă integral valoarea prejudiciului, proprietarul va avea dreptul la daune în completare, conform legii și prezentului contract.

4.OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

4.1. Chiriașul are obligația de a plăti regulat chiria la termenele stabilite. Neplata chiriei în termen atrage plata unor majorări de întârziere în conformitate cu prevederile legale în vigoare privind executarea creanțelor bugetare. Majorările de întârziere curg și în situația rezilierii prezentului contract, până la data plății efective a chiriei datorate.

4.2. Chiriașul este de drept în întârziere cu privire la plata chiriei la scadență, fiind o obligație cu executare succesivă, nefiind necesară notificarea acestuia pentru perceperea majorărilor mai sus arătate.

4.3. Majorările de întârziere se pot reține și din garanția constituită potrivit art.3.7.

4.4. Chiriașul are obligația de exploatare rațională a solului, inclusiv respectarea măsurilor reglementate de Ordinul nr. 147/16.02.2010 privind aprobarea bunelor condiții și de mediu în România emis de Ministerul Mediului și Pădurilor nr.147 din 16 februarie 2010 și publicat în Monitorul oficial nr. 111 din 18 februarie 2010.

4.5. Chiriașul are obligația respectării bunelor condiții agricole și de mediu –GAEC din România respectând următoarele:

4.5.1. Standardele pentru evitarea eroziunii solului.

4.5.1.1. GAEC 1. Pe timpul iernii, terenul arabil trebuie să fie acoperit cu culturi de toamnă și /sau să rămână nelucrat după recoltare pe cel puțin 20 % din suprafața arabilă totală a fermei.

4.5.1.2. GAEC 2. Lucrările solului pe terenul arabil cu panta mai mare de 12 %, cultura cu plante prășitoare, se efectuează de-a lungul curbelor de nivel.

4.5.1.3. GAEC 3. Se mențin terasele existente pe terenul agricol la data de 1 ianuarie 2007.

4.5.2. Standarde pentru menținerea conținutului optim de materie organică în sol:

4.5.2.1. GAEC 4. Floarea soarelui nu se cultivă pe aceeași parcelă agricolă mai mult de 2 ani consecutiv.

4.5.2.2. GAEC 5. Nu este permisă arderea miriștilor și a resturilor vegetale pe teren arabil.

4.5.3. Standarde pentru menținerea structurii solului :

4.5.3.1. GAEC 6. Nu este permisă efectuarea lucrării de arat în condiții de umiditate excesivă a solului.

4.5.4. Standarde pentru menținerea unui nivel minim de întreținere a terenurilor agricole:

4.5.4.1. GAEC 7. Întreținerea pajiștilor permanente prin asigurarea unui nivel minim de pășunat sau prin cosirea lor cel puțin o dată pe an.

4.5.4.2. GAEC 8. Nu este permisă arderea vegetației pajiștilor permanente.

4.5.4.3. GAEC 9. Nu este permisă tăierea arborilor solitari și / sau a grupurilor de arbori de pe terenurile agricole.

4.5.4.4. GAEC 20. Evitarea instalării vegetației nedorite pe terenurile agricole, inclusiv pe terenurile care nu sunt folosite în scopul producției.

4.5.5. Standarde pentru protejarea și gestionarea apelor:

4.5.5.1. GAEC 11. Respectarea normelor legale privind utilizarea apei pentru irigații în agricultură.

4.6. Chiriașului îi este interzis a folosi terenul ce face obiectul prezentului contract drept gaj în alte activități comerciale desfășurate.

4.7. Chiriașul îi este interzis a subînchiria terenul ce face obiectul prezentului contract, a-l da altei persoane fizice sau juridice în folosință gratuită (sub forma contractului de comodat), a-l aduce drept aport la constituirea unei societăți, a venit cu acest teren în contracte de asociere.

4.8. Chiriașul are obligația exploatării terenului potrivit destinației și nu poate schimba destinația acestuia.

4.9. Chiriașul are obligația de a restitui terenul, de îndată și fără trecerea unui termen, fără notificarea prealabilă, la momentul încetării contractului prin expirarea termenului de 5 ani prevăzut la art.2.1.

4.9.1 Chiriașul va fi răspunzător pentru orice stricăciuni produse imobilului din vina sa sau a prepușilor săi. Chiriașul va răspunde față de proprietar și față de orice altă persoană/entitate pentru prejudiciile cauzate din culpa sa prin producerea unui incendiu pe terenul închiriat. Chiriașul nu va avea dreptul de a cere de la proprietar despăgubiri materiale sau bănești pentru degradarea culturilor în următoarele cazuri : incendii, inundații, sol necorespunzător sau orice alte cauze.

5. ÎNCETAREA ÎNCHIRIERII

5.1. ÎNCETAREA CONTRACTULUI PRIN RETRAGERE

5.1.2. Închirierea se retrage și contractul încetează, fără a mai fi necesară intervenția instanțelor judecătorești, prin notificarea scrisă a chiriașului, în următoarele situații:

5.1.1.1. neplata chiriei la termenele convenite la articolele 3.3.,

5.1.1.2. neexecutarea oricăreia dintre obligațiile prevăzute la articolele 4.4, 4.5, 4.8,

5.1.1.3. în cazul în care chiriașul efectuează oricare dintre activitățile enumerate la art.4.6. și 4.7,

5.1.1.4. în cazul în care chiriașul nu prezintă în termen de 30 de zile de la data comunicării câștigării licitației scrisoarea de garanție bancară care atestă plata chiriei preliminate.

5.1.2. Notificarea prevăzută la articolul 5.1.1. reprezintă declarație de reziliere și se transmite de către proprietar, chiriașului, prin scrisoare recomandată, prin indicarea expresă a motivului rezilierii.

5.1.3. În ipoteza rezilierii contractului potrivit punctului 5.1.1.2. constatarea neexecutării obligațiilor se face de către organele de control autorizate de către proprietar, notificarea (declarația) de reziliere cuprinzând raportul acestora.

5.1.4. Chiriașul va putea rezilia contractul, numai după notificarea proprietarilor asupra intenției sale, cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

5.1.5. Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu menținerea că prin forța majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

5.1.6. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celilalte părți în termen de 5 zile prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente, în prezența părților.

5.2 ÎNCETAREA ÎNCHIRIERII

5.2.1. În cazul nerespectării clauzelor contractuale.

5.2.2. În caz de necesitate, proprietarul are drept să rezilieze contractul de închiriere.

5.2.3. La încetarea închirierii, chiriașul are obligația de a preda terenul închiriat liber de orice sarcină, precum și obligația de a readuce terenul în starea inițială, această operațiune efectuându-se exclusiv pe cheltuiala chiriașului.

5.2.4. În cazul în care, pe durata derulării contractului de închiriere, proprietarul UAT municipiul Galați consideră oportună schimbarea destinației terenului parțial sau total, respectiv (pentru restructurarea urbană, sistematizare zona, sau din orice alt considerent), chiriașul este de acord cu modificarea sau încetarea de drept a contractului de închiriere fără a pretinde nicio despăgubire de orice natură față de UAT municipiul Galați.

În această situație proprietarul are obligația de a notifica chiriașul cu 60 de zile înainte de data la care urmează să înceteze contractul de închiriere.

6. CLAUZE SPECIALE

6.1. Controlul respectării de către chiriaș a caietului de sarcini și a obligațiilor asumate se efectuează de către împuterniciții Primarului Municipiului Galați.

6.2. În cazul în care proprietarul consideră oportună schimbarea destinației terenului în scopul edificării de construcții, amenajare de baze sportive, sau orice alte lucrări sau amenajări, precum și pentru alte considerente de interes local, iar aceste schimbări nu afectează întreaga suprafață închiriată, părțile vor încheia un act adițional la prezentul contract de închiriere prin care se va modifica doar suprafața închiriată.

Părțile sunt de acord ca prevederile art.5.2.4. în ceea ce privește despăgubirile și notificările sunt aplicabile în totalitate și în această situație.

Director General
Direcția Generală de Dezvoltare

Serviciul Juidic și Legalitate

Compartiment
Închirieri, Concesiuni, Vânzări

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

