

CAIET DE SARCINI

PRIVIND ARENDAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A CINCI LOTURI DE TEREN AGRICOL DIN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI JEBEL

1.PRINCIPII GENERALE

1.1 Organizarea licitației deschise se va efectua în conformitate cu prevederile legale în vigoare, respectiv : O.U.G nr.57/2019, privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare.

2.ORGANIZATORUL LICITAȚIEI :

Primăria Comunei Jebel, județul Timiș, str.Principală nr.251, Tel.0256394500, Fax 0256394015, e-mail :contact@primariajebel.ro

3.ARENDATOR :

Comuna Jebel

4.OBIECTUL ARENDĂRII

- Obiectul arendării constă în transmiterea dreptului de folosință pe termen de 7 (șapte) ani a loturilor de teren din extravilanul comunei Jebel, în suprafață totală de 92 ha, aparținând domeniului privat al comunei Jebel, categoria de folosință – arabil:

Lotul 1 în suprafață de 9,84 ha;

Lotul 2 în suprafață de 5,20 ha;

Lotul 3 în suprafață de 30,81 ha

Lotul 4 în suprafață de 41,10 ha

Lotul 5 în suprafață de 5,15 ha.

-Terenurile agricole ce fac obiectul licitației vor fi folosite numai pentru desfasurarea activitatilor agricole.

5.DURATA ARENDĂRII

Termenul de arendare al terenurilor , este de 7(sapte) ani . Termenul contractual poate fi prelungit prin acordul părților, la solicitarea arendașului adresată arendatorului cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea duratei inițiale, cu câte un an, dar nu mai mult de trei ani.

Prelungirea se va opera pe baza de act adițional.

Arendarea decurge de la dat semnării și înregistrării contractului. Obligația plății arende începe la această dată.

6.ELEMENTE DE PREȚ:

Pretul de pornire al licitației este echivalentul în lei a 800 kg grau/ha/an la pretul pietei convenit de catre parti, iar arenda adjudecată se prevede în contract și se va plăti în două rate anuale, astfel:

-prima rată în cuantum de minim 50% din suma datorată anual se va achita cel mai târziu până la data de 31 martie a anului pentru care se datorează, dată care se stabilește ca dată a scadenței;

-rata a 2-a, reprezentând diferența dintre suma datorată anual și cuatumul primei rate achitate , se va achita cel mai târziu până la data de 30 septembrie a anului pentru care se datorează, dată care se stabilește ca dată a scadenței.

Nivelul arendei nu poate fi modificat de arendaș ca urmare a unor pierderi datorate unor factori naturali(calamități), acesta având obligația încheierii unui contract de asigurare de bunuri pentru cultură.

7.PLATA ARENDEI :

Obligația de plată a arendei începe la data semnării și înregistrării contractului.

Plata cu întârziere a redevenței conduce la aplicarea de penalități de 0,1%/zi. Se consideră întârziere la plata redevenței depășirea termenului scadent.

Prețul arendei se indexează anual, cu rata inflației.

8.OBLIGAȚIILE ARENDATORULUI

- a) să predea terenul agricol arendașului la termen și în condițiile stabilite prin contract ;
- b)să îl garanteze pe arendaș de evicțiune totală sau parțial, precum și de viciile ascunse ale lucrului pe care îl arendează ;
- c)să nu ia niciun fel de măsuri în legătură cu exploatarea terenului arendat, de natură să-l tulbure pe arendaș ;
- d) să controleze oricând modul în care arendașul exploatează terenul arendat.Pe timpul controlului, arendatorul va fi însoțit de arendaș sau de un împuternicit al acestuia ;
- e) în caz de tulburări ale terților în exploatarea normală a terenului, să acționeze împreună cu arendașul, potrivit legii, pentru încetarea actelor de tulburare ;
- f) să îl încunoștințeze în scris pe arendaș de intențiasa de a reînnoi sau nu contractul cu cel puțin o lună înainte de a expira prezentul contract ;
- g) să primească, la încetarea contractului, terenul care a făcut obiectul acestuia ;

9.OBLIGAȚIILE ARENDAȘULUI

- a) să primească terenul arendat la termen și în condițiile stabilite în contract ;
- b) să folosească terenul pe care l-a arendat în scopul exploatării agricole, în condițiile stabilite în contract ;
- c) să mențină potențialul de producție și să nu degradeze terenul arendat ;
- d) să nu schimbe categoria de folosință a terenului arendat fără acordul scris al arendatorului ;
- e)să plătească arenda la termenul și în condițiile prevăzute la pct.6 ;
- f)să ceară acordul arendatorului pentru efectuarea eventualelor investiții pe teren ;
- g)să suporte taxele de redactare și înregistrare a contractului ;
- h) în vederea recuperării daunelor produse de calamități naturale, să încheie contracte de asigurare a culturilor pe care le înființează pe terenul arendat ;
- i) să comunice arendatorului și să solicite acestuia să intervină în cazurile în care este tulburat de terți în exploatarea terenului arendat ;
- j) să încunoștiințeze în scris pe arendator de intenția sa de a reînnoi sau nu contractul cu cel puțin o lună înainte de a expira contractul ;
- k)la încetarea contractului, are obligația de a restitui terenul arendat în starea în care l-a primit de la arendator ;
- l)să plătească impozitele datorate pe veniturile realizate din exploatarea terenului arendat ;
- m) are dreptul de preemțiune în cazul înstrăinării prin vânzare de către arendator a terenului prevăzut prin contract ;

n) contractul de arendă poate fi prelungit prin acordul părților pe o durată de câte un an calculat de la data încetării contractului inițial, dar nu mai mult de trei ani, cu îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții :

-Arendașul să nu înregistreze debite scadente și neachitate către bugetul comunei Jebel la data expirării duratei inițiale a contractului ;

-Arendașul și-a îndeplinit toate obligațiile contractuale așa cum au fost acestea convenite de către părți ;

10. ÎNCETAREA ARENDĂRII

Încetarea contractului de arendare poate avea loc în următoarele situații :

- a) la expirarea duratei stabilită în contract ;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală de către arendator ;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către arendaș, prin reziliere de către arendator, cu plata unei despăgubiri în sarcina arendașului ;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către arendator, prin reziliere de către arendaș, cu plata unei despăgubiri în sarcina arendatorului ;
- e) la dispariția totală sau parțială, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului arendat, caz în care părțile convin încetarea contractului sau continuarea lui pentru suprafața rămasă. În acest caz arendașul datorează plata arendei până la data la care a survenit încetarea, proporțional cu perioada de utilizare aferentă anului contractual respectiv ;
- f) în cazul în care, pe parcursul derulării contractului, terenul arendat face obiectul restituirii în natură total sau numai în parte, contractul încetează de drept pentru suprafața care face obiectul restituirii în natură. În acest caz, arendașul nu poate emite și obține nici un fel de pretenții de la arendator, chiar dacă se va afla în imposibilitatea ridicării recoltei, eventualele pierderi rămânând în sarcina exclusivă a arendașului. De asemenea, dacă arendașul nu își va putea ridica recolta din culpa arendatorului, nu datorează arenda pentru suprafața de teren ce face obiectul restituirii în natură pentru anul contractual în care intervine restituirea în natură.

La încetarea contractului de arendare, arendașul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul arendat, cu toate amenajările realizate la acesta.

Arendatorul își rezervă dreptul de a rezilia unilateral contractul de arendă, pentru întreaga suprafață sau numai pentru o parte din aceasta în cazul în care terenurile arendate vor face obiectul restituirii în natură. În această situație arendatorul îl va notifica pe arendaș să predea terenul de îndată ce ia la cunoștință despre restituire cu posibilitatea ridicării recoltei. Dacă încetarea contractului intervine din culpa arendatorului înainte de expirarea duratei convenită fără posibilitatea arendașului de a ridica recolta, arendașul va beneficia de scutire de la plata arende pe ultimul an de folosință proporțional cu suprafața pentru care a survenit rezilierea.

Se consideră reziliere din culpa arendatorului și situația în care încetarea contractului se impune ca urmare a restituirii în natură a terenului.

11. RESPONSABILITĂȚI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate Arendașului, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de arendare, respectiv refacerea cadrului natural după execuția lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, etc.) și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane.

12.ARENDAREA

Contractul de arendare poate fi cesionat soțului/soției, coparticipant/coparticipante la exploatarea terenului arendat sau descendenților lor care au împlinit vârsta majoratului, conform art.1836 și art.1850 din Codul Civil.

13.CONTRACTUL DE ARENDĂ ȘI EFECTELE ACESTUIA

- a) Încheierea contractului de arendă
- b)Contractul de arendă va fi încheiat în formă scrisă.
- c)Conținutul contractului de arendă va fi prezentat în documentația de atribuire
- d)Contractul de arendă va fi încheiat în termen de maxim 30 de zile de la data la care arendatorul a informat arendașul despre acceptarea ofertei sale ;
- e)Arendașul se consideră informat la dat recepționării scrisorii recomandate cu confirmare de primire, care conține acceptarea ofertei sale.
- f) Refuzul arendașului declarat câștigător de a încheia contractul de arendă atrage pierderea garanției depusă pentru participare la licitație.
- g) În cazul în care arendașul declarat câștigător refuză încheierea contractului, licitația publică va fi anulată, iar arendatorul va relua procedura de licitație publică de la etapa publicării anunțului, în condițiile legii, caietul de sarcini păstrându-și valabilitatea.
- h)Drepturile și obligațiile Arendașului și ale Arendatorului vor fi cele prevăzute în conținutul contractului de arendă dacă nu contravin legislației în vigoare.

14.SOLUȚIONAREA LITIGIILOR :

Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului se vor rezolva în principal pe cale amiabilă, iar în cazul în care acest lucru nu este posibil vor fi de competența instanței de la locul executării contractului.

15.CONDIȚII DE PARTICIPARE :

Arendarea se face către persoane fizice sau juridice. Arendașii, persoane fizice, pot fi cetățeni români sau cetățeni străini. Persoanele fizice trebuie să aibă pregătire de specialitate agricolă sau un atestat de cunoștințe agricole ori de practică agricolă și să prezinte garanțiile solicitate de arendator. Atestatul este eliberat de organele abilitate de Ministerul Agriculturii, iar în cazul persoanelor fizice străine, de autoritatea competentă din statul de origine sau de proveniență. Arendașii, persoane juridice, pot fi de cetățenie română sau străină și trebuie să aibă ca obiect de activitate exploatarea bunurilor agricole și să prezinte garanțiile solicitate de arendator.

16.COSTUL DOCUMENTAȚIEI DE LICITAȚIE ȘI A TAXEI DE PARTICIPARE

1. Prețul Caietului de sarcini este de 100 lei și se va achita la casieria Primăriei comunei Jebel.

2. Taxa de participare la licitație este de 500 lei și se va achita la casieria Primăriei comunei Jebel.

3.Garanția de participare este de 2500 lei și se va achita la casieria Primăriei comunei Jebel, sau cu ordin de plată în contul..... deschis la Trezoreria Deta, județul Timiș.

Codul fiscal al arendatorului UAT Comuna Jebel este 5238993.

17.PERIOADA DE VALABILITATE A OFERTEI

Perioada de valabilitate a ofertei este de 30 de zile de la data depunerii ofertelor.

18.GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Dovada depunerii garanției pentru participarea la licitație, va fi depusă de către ofertant la arendator, odată cu depunerea ofertei.

În cazul ofertantului câștigător, garanția de participare va fi reținută de către arendator până în momentul încheierii contractului de arendă și se va transfera în contul garanției de bună execuție a contractului.

Garanția de participare la licitație se va pierde dacă se retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului sau dacă ofertantul declarat câștigător al licitației nu semnează contractul de arendă din culpa sa.

19.CALENDARUL LICITAȚIEI

- a) Publicarea anunțului privitor la licitație : se va stabili în funcție de termenul de aprobare a prezentei documentații de către Consiliul Local ;
- b) Termenul limită de depunere a ofertelor : se va stabili și va fi comunicat prin anunțul privitor la licitație ;
- c) Data desfășurării licitației : se va stabili și va fi comunicată prin anunțul privitor la licitație ;
- d) Timpul de lucru al Comisiei de licitație rămâne la aprecierea comisiei ;
- e) Comunicarea rezultatelor comisiei, către participanți se va face în termen de maxim 3 zile de la data întocmirii raportului de evaluare al comisiei ;
- f) Contestațiile se pot depune în termen de maxim 5 zile de la data comunicării rezultatului licitației ;
- g) Soluționare contestații : maxim 5 zile de la înregistrarea contestației la registratura Primăriei ;
- h) Semnarea contractului : după împlinirea unui termen de 7 zile de la data comunicării rezultatului licitației sau de la soluționarea contestațiilor, după caz ;În cazul în care există un singur ofertant, contractul poate fi semnat fără a se respecta acest termen.
- i) Restituirea garanției de participare ofertanților declarați necâștigători : în termen de maxim 5 zile de la data comunicării rezultatului licitației sau de la data soluționării contestațiilor.Ofertanții pot solicita, în scris, restituirea garanției de participare la licitație, fără a respecta termenul de 5 zile, prin aceasta renunțând la dreptul de contestare.
- j)

20.COMPONENȚA COMISIEI DE LICITAȚIE

Comisia de licitație va fi formată din 5 membri și este stabilită prin hotărâre de Consiliu Local sau dispoziție de Primar.

21.DEPUNEREA OFERTELOR

Ofertele vor fi redactate în limba română.

Ofertele se depun la sediul Primăriei comunei Jebel, la compartimentul Achiziții Publice, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor cuprinde următoarele :

Pe plicul exterior se va indica licitația publică deschisă pentru care este depusă oferta, numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, și va trebui să conțină :

1.În cazul persoanelor juridice :

- Certificate fiscale privind îndeplinirea obligațiilor fiscale către bugetul de stat și către bugetul local, în original, copie legalizată sau copie semnată și ștampilată *conform cu originalul* valabile în luna anterioară deschiderii ofertelor ;
- Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte că are ca obiect de activitate exploatarea bunurilor agricole-copie legalizată sau copie semnată și ștampilată *conform cu originalul*.
- Certificat de înregistrare-emis de Oficiul Registrului Comerțului-copie legalizată sau copie semnată și ștampilată *conform cu originalul*.
- Declarația de participare anexa nr.3 la documentația de atribuire)
- Informații generale (anexa nr.2 la documentația de atribuire)

2.În cazul persoanelor fizice :

- Copie după actul de identitate ;
- Certificat fiscal privind îndeplinirea obligațiilor fiscale către bugetul local, în original, copie legalizată sau copie semnată și ștampilată *conform cu originalul* valabil în luna anterioară deschiderii ofertelor ;
- Atestat de cunoștințe agricole ori de practică agricolă eliberat de organele abilitate de Ministerul Agriculturii, iar în cazul persoanelor fizice străine, de autoritatea competentă din statul de origine sau de proveniență ;
- Declarația de participare (anexa nr.3 la documentația de atribuire)
- Informații generale (anexa nr.2 la documentația de atribuire)

Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz ;

Acest plic va conține oferta propriu-zisă (anexa nr.4 la documentația de atribuire)

Fiecare participant poate depune o singură ofertă pentru un lot.Ofertele vor fi înregistrate în ordinea primirii lor la compartimentul Achiziții Publice din cadrul Primăriei comunei Jebel.

Toate documentele se vor prezenta în plic închis.

Următoarele documente se vor prezenta atașate la plicul exterior :

- scrisoarea de înaintare (model anexa nr.1 la documentația de atribuire)
- dovada achitării taxei de participare la licitație
- dovada achitării contravalorii caietului de sarcini
- dovada constituirii garanției de participare la licitație

ATENȚIE :

-Ofertele care nu au atașate la plicul exterior dovada achitării taxei de participare la licitație, dovada achitării contravalorii caietului de sarcini și/sau dovada constituirii garanției de participare la licitație vor fi returnate NEDESCHISE ,neparticipând la licitație.

-Lipsa oricărui document menționat la punctul 21 va duce la declararea ofertantului respectiv ca fiind neeligibil.

-Ofertanții care au datorii restante față de bugetele locale și bugetul statului nu vor putea participa la procedură fiind declarați neeligibili.

22.INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de arendă, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările ulterioare.

23.PROCEDURA DE EVALUARE/LICITAȚIE

Plicurile închise și sigilate, vor fi predate Comisiei de licitație, la data fixată pentru depunerea lor. După deschiderea plicurilor exterioare comisia de licitație elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor prevăzute la pct.21 sau care au datorii scadente către bugetul local sau bugetul de stat.

Pentru continuarea procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin o ofertă să fie valabilă. În cazul în care nu există nici o ofertă valabilă, licitația se anulează.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de licitație va întocmi procesul-verbal în care va menționa rezultatul analizei. Deschiderea plicurilor interioare se va face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de licitație.

După analizarea ofertelor, comisia de licitație își întocmește raportul și procesul-verbal de evaluare a ofertelor și desemnează ofertantul câștigător, cel care a oferit prețul cel mai mare. Raportul va fi depus la dosarul arendării.

În continuare procedura de licitație urmează calendarul licitației descris la punctul 19 din prezentul Caiet de sarcini.

24.DISPOZIȚII FINALE:

Drepturile și îndatoririle părților, precum și alte clauze contractuale, se stabilesc prin contractul de arendă.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Contrasemnează
SECRETAR GENERAL
Cujejdian Adrian-Radian