



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
COMUNA SALCIA TUDOR
Telefon /Fax: 0239 698 943
Email: secretariat@salciatudor.ro



Anexa
la HCL Nr.93/ 28.11.2025

CAIET DE SARCINI

**PENTRU INCHIRIEREA PRIN LICITATIE PUBLICA TEREN ARABIL
DISPONIBIL DIN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI SALCIA TUDOR,
JUDETUL BRAILA.**

CAP.I. – INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL INCHIRIERII

1.Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie inchiriat

1.1.Terenurile : teren arabil aparținând domeniului privat al comunei Salcia Tudor, jud. Braila.

1.2.Destația bunului- teren extravilan este exploatarea .

1.3.Condițiile de exploatare a inchirierii și obiectivelor de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către chirias privind exploatarea eficace a bunului ce face obiectul inchirierii :

-Se realizează potrivit studiului de oportunitate .

1.4 Terenul identificat conform Anexei nr. 1 la HCL NR. ____/____2025 de utilități edilitare după cum urmează:

-drumuri de acces :DA

-rețele de alimentare cu energie electrică: NU

- rețele de alimentare cu apa potabile : NU

1.5. Date și condiții urbanistice :

Imobilul este situat în extravilanul , comunei Salcia Tudor, județul Brăila ;

1.6. Mențiuni speciale :

Exploatarea terenului se va realiza în conformitate cu legislația și normele tehnice în vigoare.

CAP.II.CONDIȚII GENERALE ALE INCHIRIERII

1.Regimului bunului utilizat de proprietar în derularea inchirierii (regimul bunurilor proprii)

Terenurile : terenuri disponibile din domeniul privat al comunei, situat în extravilanul, comunei Salcia Tudor, jud. Braila, după încetarea contractului de **inchiriere**, revine pe deplin și liber de sarcină în posesia proprietarului.

-În derularea **inchirierii**, bunul preluat de chirias îl constituie terenurile situate în extravilanul comunei Salcia Tudor, jud. Braila disponibile din domeniul privat al comunei.

-Contractul de **inchiriere** care se va încheia pentru terenul ce face obiectul inchirierii, va fi înregistrat de către **chirias** în Cartea Funciară.

2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

I. Prezentarea ofertelor - condiții de eligibilitate

1. Ofertele vor fi redactate în limba română.

2. Persoanele juridice sau fizice care au litigii cu autoritatea publică, ce are calitatea de proprietar, sau care au debite neonorate către Consiliul local comuna Salcia Tudor, nu au dreptul de a participa la sesiunile de licitație publică .

3. Ofertanții transmit ofertele lor (în două exemplare) în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul “Oferte”, precizându-se data și ora.

4. Pe plicul exterior se va indica obiectul inchirierii pentru care este depusă oferta.

PLICUL EXTERIOR TREBUIE SĂ CONȚINĂ:

A. Documente pentru ofertanți persoane juridice :

1. Documente care să ateste forma juridică a ofertantului:

- certificat de înmatriculare la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul în raza căruia se află sediul social al ofertantului ;

- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului;

2. Acte doveditoare a stării materiale și financiare care să ateste capacitatea de preluare a concesiunii și de exploatare:

- scrisoare de bonitate bancară din partea unei bănci prin care ofertantul își poate dovedi capacitatea economico-financiară;

- certificate constatatoare emise de instituțiile abilitate care să confirme achitarea obligațiilor exigibile de plată față de bugetul local și bugetul consolidat al statului la zi;

- declarație pe proprie răspundere că nu este în procedură de reorganizare sau lichidare judiciară;

3. Împuternicire pentru reprezentantul societății, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia;

4. Copie după chitanțele care dovedesc achitarea caietului de sarcini și a garanției de participare la licitație;

B. Documente pentru ofertanți persoane fizice:

1. Certificat Fiscal privind impozitele și taxele locale, emis de primăria localității în care domiciliază.

2. Certificate constatatoare emise de instituțiile abilitate care să confirme achitarea obligațiilor exigibile de plată față de bugetul local și bugetul consolidat al statului la zi;

3. Documente care dovedesc identitatea, nume, prenume, adresă;

4. Cazier fiscal de la Administrația Financiară de domiciliu;

5. Copie după chitanțele care dovedesc achitarea caietului de sarcini, garanția de participare la licitație.

6. Declarație de participare semnate de ofertant fără ștersături.

PLICUL INTERIOR TREBUIE SĂ CONȚINĂ:

1. Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, sediul social al acestuia sau adresa, precum și terenul pentru care ofertează;

2. Acest plic va conține oferta propriu-zisă și va fi semnată de ofertant.
3. Oferta va cuprinde:
 - durata de exploatare a terenului;
 - chiria – în lei/mp/an
4. Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă.
5. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.
6. Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificat.

II. Precizări privind oferta

1. Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație;
2. Oferta trebuie să fie fermă, și redactată în limba română;
3. Oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc;
4. Organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației;
5. Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de inchiriere a terenului pentru a-l exploata conform obiectivelor chirasului;
6. Revocarea ofertei de către ofertant în perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anunțului, atrage după sine pierderea garanției de participare;
7. Revocarea de către ofertant a ofertei după adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare și, dacă e cazul, plata de daune interese de către partea în culpă;
8. Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, proprietarul urmând a lua cunostință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată;
9. Elemente de preț
Prețul minim de pornire al licitației este de
Vpret chirie /AN/HA = 711 lei/an
10. Prețul chiriei, licitat, va fi indexat anual cu rata inflației;

11. Modul de achitare a prețului redevenței cât și clauzele pentru respectarea obligațiilor de plată, se vor stabili prin contractul de închiriere;
12. În termen de 30 de zile de la semnarea contractului, chiriasul are obligația să depună cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către proprietar și anume valoarea chiriei datorate pentru primul an de exploatare;
13. Din suma prevăzută la pct.12 vor fi reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate proprietarului de către chirias, în baza contractului de închiriere;
14. Proprietarul va suporta toate cheltuielile de instituire a închirierii prevăzute;
15. Cumpărătorul documentației de atribuire participant la licitația publică căruia nu i-a fost adjudecat terenul va primi contravaloarea garanției de participare;
16. Cumpărătorul documentației de atribuire care nu a participat la licitația publică va suporta integral contravaloarea acesteia;
17. Cumpărătorul documentației de atribuire câștigător al licitației publice, va suporta integral contravaloarea acesteia;
18. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de închiriere.

3. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este:

- a) cel mai mare nivel al chiriei =40%**
- b) capacitatea economico-financiara ofertantilor = 20%**
- c) protectia mediului inconjurator= 20%**
- d) conditii specifice impuse de natura bunului concesionat =20%**

- 3.1. Comisia de evaluare este legal întrunită în prezența a 2/3 din numărul membrilor;
- 3.2. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- 3.3. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese;
- 3.4. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

4. Obligațiile privind protecția mediului , conform legislației în vigoare:

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

În cursul lucrărilor de amenajare a terenului , cât și după finalizarea acestora , **chiriasul** are obligația să nu afecteze în nici un fel suprafețele de teren din afara celei alocate pentru închiriere.

Protecția mediului presupune realizarea produsului de amenajare astfel încât pe toată durata de viață (execuția, exploatare, post -utilizare) să nu afecteze în nici un fel echilibrul ecologic .

Chiriasul are obligația de a obține , pe cheltuiala sa , toate acordurile și avizele , impuse de legislația mediului în vigoare.

5.Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență:

-Chiriasul va asigura exploatare investiției în regim de continuitate și permanență pe durata contractului.

6. Interdicția subînchirierii bunului închiriat:

-Este interzisă subînchirierea bunului.

-După finalizarea procedurii de licitație și încheierea contractului de închiriere, chiriasul are obligația de a exploata în mod direct, pe riscul și răspunderea sa bunul proprietate privată ce face obiectul închirierii.

7. Durata contractului de închiriere și cuantumul chiriei

-Durata închirierii este de ____de ani, conform prevederilor art. 333 Cod Administrativ.

-Prin excepție, dacă prin legi speciale se va da posibilitatea prelungirii închirierii pe o durată mai mare de 49 de ani , dacă respectivele prevederi se vor putea aplica și contractelor în derulare, se vor aplica în mod corespunzător și situației de față.

-Valoarea minima a chiriei anuale este de

Vpret chirie /AN/HA = 711 lei/an/mp

Vpret chirie /AN/MP=0,071 lei/an/mp, stabilită prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Salcia Tudor, Nr. ____/____2025.

-Chiria se plătește anual, respectiv 30% până la data de 31 mai și 70% până la data de 30 noiembrie a anului în curs, actualizată anual cu rata inflației.

-Chiria obținută ca urmare a închirierii se face venit la bugetul local al comunei Salcia Tudor.

-Plata cu întârziere a chiriei sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la calcul de dobânzi penalizatoare conform legislației în vigoare.

Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

8.Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de proprietar

În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună garanția de participare , garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a _____ chirii.

Garanția de participare se restituie, la cererea scrisă a ofertanților , în termen de 7 zile de la semnarea contractului cu ofertantul declarat câștigător, în baza unei solicitări scrise depuse la sediul Primăriei comunei Salcia Tudor.

9. Condiții speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul inchirierii

Terenul care face obiectul inchirierii va fi exploatat în condițiile normelor de Protecția Muncii și PSI în vigoare.

CAP.III.CONDIȚII DE VALABILITATE A OFERTELOR

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

- (8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.
- (9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- (10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- (11) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- (12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
- (13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- (14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.
- (15) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- (16) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- (17) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- (18) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).

CAP.IV. Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 341 alin. (26) poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

- (1) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.
- (2) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(3) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(4) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(5) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

(6) În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

CAP.V. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

-Încetarea contractului de inchiriere poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de inchiriere de bunuri proprietate privată, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

b) în cazul exploatării, în condițiile contractului de inchiriere de bunuri proprietate privată, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar ;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către parti, prin reziliere , cu plata unei despăgubiri în sarcina proprietarului;

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiras, prin reziliere de către proprietar ;

f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului inchiriat sau în cazul imposibilității obiective a chirasului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

Situațiile de încetare a contractului de închiriere se completează în mod corespunzător cu prevederile din Contractul de închiriere– modelul prevăzut în Documentația de atribuire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL COMUNA