

Anexa nr. 3 la Hotărârea Consiliului Local Talpa nr. 13 din 21.02.2022

CAIET DE SARCINI

**PRIVIND ÎNCHIRIEREA PRIN
ATRIBUIRE DIRECTĂ A PĂȘUNILOR
COMUNALE, AFLATE ÎN DOMENIUL
PRIVAT AL COMUNEI TALPA, JUD.**

TELEORMAN

CAIET DE SARCINI

Privind închirierea prin atribuire directă a pășunilor comunale, aflate domeniului privat al comunei Talpa, județul Teleorman

I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. Pășunile sunt parcelate și sunt situate în intravilanul și/sau extravilanul comunei Talpa, aparținând domeniului privat al Comunei Talpa.

1.2. Parcelele se închiriază în vederea întreținerii, amenajării, îmbunătățirii calității și folosirii acestora pentru pășunat.

1.3. Parcelele sunt libere de sarcini și intra în folosința chiriașului odată cu semnarea contractului.

1.4. Parcelele se vor închiria numai persoanelor fizice sau juridice din localitatea pe raza căreia se află parcela și care vor face dovada că sunt deținători de animale trecute în Registrul Național de Evidență a Animalelor (dovadă de la medicul veterinar). Dacă pentru parcelele scoase la atribuire directă nu se prezintă persoane fizice sau juridice din localitatea respectivă, ele pot fi licitate doar de persoane juridice care:

- au ca obiect de activitate creșterea animalelor și au sediul în comunele învecinate.

1.5. Amplasarea parcelelor este conform Anexei nr. 1, parte integrantă a prezentului Caiet de sarcini iar suprafețele lor conform tabelului următor:

PĂȘUNE

1.6. Temeiul legal pentru organizarea acestei proceduri: art. 87 alin. (5), art. 129 alin.(2) lit. (c) coroborat cu alin. (6) lit. (b), art. 326 alin.(1) și alin.(3) din O.U.G. nr. 57/2019; art 1777 și următoarele din Legea nr. 287/2009 - Codul civil ; art. 9 din OUG 34/2013; art.6 alin. (3) și (4) HG 1064/2013; Ordinul comun al M.A.D.R./M.D.R.A.P. nr. 407/2013; Ordinul MADR 544/2013;; Ordinul nr. 226/235/2003; Legea nr.227/2015 și Legea nr. 44/2018.

II. SCOPUL ÎNCHIRIERII

2.1. Scopul închirierii pășunilor:

- Asigurarea serviciului de păstorit pentru toate animalele cetățenilor din comuna Talpa, indiferent de forma de proprietate;
- Posibilitatea accesării de fonduri (subvenții) direct de către proprietari sau asociații de crescători de animale, în condițiile legii;
- Menținerea suprafeței de pajiște;
- Pășunatul rațional, pe grupe și categorii de animale;
- Întreținerea corespunzătoare a suprafețelor;
- Îmbunătățirea calității și cantității de masă verde.

III. DURATA ÎNCHIRIERII

3.1. Terenul se închiriază pe o durată de **7 ani**, cu posibilitate de prelungire până la 10 ani.

3.2. Terenul se închiriază doar pentru desfășurarea activității de pășunare a animalelor.

3.3. Chiriașul are dreptul de a realiza lucrări de interes public în interiorul amplasamentului, cu condiția notificării intenției către locator cu o lună înainte.

3.4. Investiția se va realiza în conformitate cu Documentația de urbanism nr. 491/2002, faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local TALPA, nr. 3/26.01.2004, la care s-a prelungit termenul de valabilitate până la data de 31.12.2023 prin H.C.L. nr. 63/17.12.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

3.5. La construcție se va folosi lemn și materiale de construcție durabile din producția internă și/sau externă.

3.6. Amplasarea în teren, ca și accesele, vor fi proiectate astfel încât să se asigure buna circulație în zonă.

3.7. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția mediului.

3.8. Se pot prevedea soluții alternative de asigurare a încălzirii și alimentării cu apă, cu obținerea, în prealabil, a acordurilor legale privind natura combustibilului. Lucrările se suportă în totalitate de către Chiriaș.

3.9. În condițiile realizării unor investiții de interes public, suprafețele pot fi diminuate după anunțarea prealabilă a chiriașului, cu diminuarea corespunzătoare a chiriei.

IV. ELEMENTE DE PREȚ

4.1. Prețul minim de pornire a licitației privind închirierea terenului este de **750 lei/ha/an** teren pășune , preț ce a fost determinat prin H CJ Teleorman nr. 15/31.01.2022 și reprezintă produsul dintre producția anuală disponibilă de iarbă și prețul mediu al masei verzi de pe pajiști.

4.2. Prețul de închiriere atribuit, care va fi cel puțin egal cu cel înscris la punctul 4.1 de mai sus, va fi indexat cu rata inflației.

4.3. Taxa de închiriere se va achita în două tranșe: 30% până în data de 30.06 și 70% până la data de 01.11 a fiecărui an.

4.4. Caietul de sarcini precum și documentele necesare în vederea atribuirii directe se pun la dispoziția ofertanților pentru suma de **20 lei**.

V. DREPTURILE PĂRȚILOR

A. Drepturile proprietarului

5.1. Proprietarul are dreptul să rezilieze unilateral contractul în cazul în care chiriașul nu respectă clauzele contractuale, cu suportarea de către chiriaș a consecințelor prevăzute în caietul de sarcini și contractul de închiriere.

B. Drepturile chiriașului

5.2. Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul care face obiectul contractului de închiriere.

5.3. Chiriașul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul contractului de închiriere.

5.4. Chiriașul intră în deplină folosință asupra terenului în momentul semnării contractului de închiriere.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile Chiriașului

6.1. Chiriașul are obligația de a achita prețul terenului stabilit prin contractul de închiriere la termenul stabilit prin contract.

Obligațiile Proprietarului

6.2. Proprietarului are obligația să pună la dispoziția Chiriașului terenul liber de orice sarcini.

6.3. Proprietarului are obligația să predea terenul către Chiriașul (pe bază de proces verbal de predare-primire) în maxim 5 zile de la data semnării contractului de închiriere.

6.4. Proprietarului are obligația să nu tulbure Chiriașul în exercițiul drepturilor rezultate din contract.

VII. CONTROLUL

7.1. Controlul activității concesionarului precum și controlul general al respectării de către concesionar a caietului de sarcini și ale obligațiilor asumate prin contractul de concesiune se va asigura de Consiliul local al comunei Talpa și alte organe abilitate de lege.

VIII. ÎNCETAREA ÎNCHIRIERII

8.1. Încetarea închirierii prin expirarea duratei

a) La termenul de încetare a închirierii, Chiriașul are obligația de a preda bunul ce a făcut obiectul contractului de închiriere și cele ce au rezultat în urma eventualelor investiții făcute de el, gratuit și liber de orice sarcini.

b) Chiriașul va prezenta din partea Administrației financiare în raza căreia se află bunul imobil unde și-a desfășurat activitatea, dovada eliberării de orice sarcini a bunului concesiionat, după care între Proprietar și Chiriaș se va întocmi un proces verbal de predare-primire a bunului, cât și a eventualelor bunuri dobândite pe perioada .

c) Eventualele materiale aprovizionate, obiecte de mobilier, instalații ce nu sunt pentru uzul exclusiv al închirierii sau alte bunuri ce se vor conveni între părți, se vor prelua de către proprietar, pe bază de contract, la data expirării închirierii.

8.2. Încetarea închirierii prin retragere

a) Închirierea se retrage și contractul se reziliază în situația în care chiriașul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

b) Proprietarul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale chiriașului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera de plin drept, la expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare, în cazul în care chiriașul nu își îndeplinește obligațiile contractuale, fără a se plăti despăgubiri pentru investițiile făcute.

8.3. Încetarea închirierii prin renunțare

a) Chiriașul poate renunța la închiriere în cazul în care, cauze obiective, justificate, fac imposibilă realizarea obiectivului, după verificarea celor semnalate de către chiriaș de o comisie formată din reprezentanți ai Consiliului Local al comunei Talpa și care împreună cu reprezentanții concesionarului vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

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

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

d) În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință, cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea

că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri, pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră, cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

e) În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzei incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

IX. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

9.1. Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului de închiriere, sunt de competența instanțelor judecătorești. Pentru soluționarea lor, părțile pot apela și la arbitraj sau mediere.

X. DISPOZIȚII FINALE

10.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de închiriere.

10.5. Chiriașul este obligat de a asigura pe perioada închirierii regularizarea și continuitatea activității în scopul căreia a fost închiriat terenul.

8.9. Participarea la procedura de atribuire directă se va face doar după achiziționarea Caietului de sarcini și depunerea documentelor solicitate.

10. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare, se pun la dispoziția solicitanților contra cost, prețul fiind de **20 lei / caiet**.



**Întocmit,
Băroiu Răzvan-Nicu**