

JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL HOGHILAG

CAIET DE SARCINI

I.

privind aprobarea închirierii unei suprafețe de **8.000 mp.** teren arabil, situat în domeniul privat al comunei Hoghilag, înscrise în registrul cadastral Tarlaua nr. 54 ,C.F./ Cadastral nr.100194, parcela nr. A 1075/1/2/16, și parcela nr. A 1075/1/2/16 pe o durată **de 4 ani**

CAP. 1. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1 Terenurile – având categoria de folosință arabil, se află în extravilanul comunei Hoghilag, aparținând domeniului privat al comunei Hoghilag, și urmează a fi închiriată în vederea cultivării cu plante anuale și perene din cultura mare după cum urmează:

Nr. lot	Denumire teren arabil, tarla,	Suprafața/mp	Culturi agricole	Număr cadastral /C.F./ parcelă	Categorie de folosință
1.	La canton Tarla 54	4.000 mp.	Anuale - perene	100194 / A 1075/1/2/16	Arabil
2.	La canton Tarla 54	4.000 mp.	Anuale- perene	100194 / A 1075/1/2/16	Arabil

1.2 Terenurile sunt libere de sarcini și intră în posesia efectivă a locatarului odată cu semnarea contractului de închiriere și procesului verbal de predare primire.

Cap. 2. MOTIVATIA ÎNCHIRIERII

2.1 Motivele de ordin legislativ, economic, financiar si social care impun închirierea unor bunuri- imobile sunt următoarele:

- prevederile art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 197-200 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

2.2 Scopul închirierii

Cultivarea și asigurarea producției necesare creșterii animalelor de către persoane cu terenuri în suprafață mică și medie până **la 10 ha teren extravilan.**

Cap. 3 .CONDIȚII DE PARTICIPARE

Pot participa la licitație:

- persoane fizice care au domiciliul sau reședința în comuna Hoghilag ;
- să nu dețină în proprietate sau sub alte forme o suprafața mai mare **de 10 hectare** extravilan, teren arabil pe raza comunei Hoghilag , e va solicita adeverință de la registrul agricol al localității unde deține terenuri ;
- certificat fiscal de la Primăria Hoghilag, din care să rezulte faptul că nu apare în evidențele fiscale cu datorii la bugetul local;

;-adeverință de la administrația finanțelor publice din care să rezulte că nu figurează cu datorii la bugetul de stat;

Cap. 4. DURATA ÎNCHIRIERII

4.1. Termenul de închiriere este de 4 ani, respectiv până în anul 2028, începând de la data semnării contractului de închiriere 2024 .

Cap.5. ELEMENTE DE PRET

5.1 Nivelul minim al chiriei si de pornire al licitației și alte elemente de preț

Nr. crt	TEREN ARABIL	SUPRAFAȚA TOTALĂ/ha	PREȚ DE PORNIRE LICITAȚIE	OBSERVAȚII
1.	Tarlaua 54 parcela / A 1075/1/2/16	0,4 ha 4.000 mp	215 lei/ha 86 lei/ suprafață	
2.	Tarlaua 54, parcela A 1075/1/2/17	0,4 ha 4.000 mp.	215 lei/ha 86 lei/suprafață	

5.2 Baza de calcul al prețului de pornire a licitației este cea raportată la valoarea chiriei din anul 2024 pentru celelalte terenuri care au fost închiriate, la care se aplică un coeficient de, 2,6 calculul valorii inflației pentru anul 2023. In cursul anului 2024 prețul chiriei se va actualiza conform valorii inflației, aplicându -e în fiecare an calendaristic.

5.3 Prețul închirierii este de **215 lei / ha /an** ,conform prevederilor art. 62 alin.(2²) din Legea 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare .

5.4 Taxa de închiriere se va achita în termen de 10 zile calendaristice de la data desfășurării licitației pentru anul 2024.

5.5.Întârzierile la plata chiriei (penalitățile) se vor calcula conform prevederilor legale în materie;

5.6.Chiria obținută din închiriere va reprezenta venit la bugetul local ;

5.7.Caietul de sarcini precum si documentele necesare licitației se pun la dispoziția ofertanților gratuit.

5.8.Pasul de strigare este de 24% din prețul de pornire, pentru suprafața de 0,4 ha. respectiv 20 lei.

5.9.Taxa de participare la licitație este de 30 lei.

Cap.6. GARANȚII

6.1 Pentru a participa la licitația în vederea închirierii terenurilor agricole aparținând comunei Hoghilag, persoanele fizice vor depune la caseria acestuia o garanție de participare conform tabelului

Nr. crt	TEREN ARABIL	SUPRAFAȚA TOTALĂ/ha	VALOAREA MINIMĂ CHIRIE	VALOAREA GARANȚIEI DE PARTICIPARE 11%	PASUL DE STRIGARE PERMIS 5%
1.	Tarlaua 54 parcela A 1075/1/2/16	0,400	86 lei	10 lei	20 lei
2.	Tarlaua 54 parcela A 1075/1/2/17	0,400	86 lei	10 lei	20 lei

6.2 Fiecare ofertant este obligat să depună garanția de participare pentru terenul pentru care ofertează.

6.3 Garanția se depune în lei la casieria instituției.

6.4 Ofertanților necâștigători li se va restitui, în baza unei cereri, garanția de participare la licitație. Taxa de participare se va percepe în momentul primirii instrucțiunilor de către ofertanți și nu se restituie.

Cap.7. CONDITII OBLIGATORII PRIVIND EXPLOATAREA INCHIRIERII

7.1.Destinatia terenului închiriat este cea pentru cultivarea plantelor anuale ;

7.2.Nerespectarea acestei prevederi da dreptul locatorului sa rezilieze unilateral contractul de închiriere, după o preavizare de 30 zile.

7.3.Locatarul este obligat sa plătească pentru anul 2024 taxa pe terenul care face obiectul contractului de închiriere conform Codului fiscal si a Hotărârii Consiliului Local Hoghilag privind stabilirea impozitelor și taxelor locale.

7.4.Locatarul nu poate sub închiria sau cesiona, în tot sau in parte, terenul si lucrările ce fac obiectul contractului de închiriere.

7.5.Locatarul este obligat sa întrebuințeze bunul imobil – terenul – potrivit destinației sale – arabil.

7.6.Locatorul are dreptul ca prin împuternicitii sai sa controleze modul cum este folosit si intretinut de catre locatar terenul închiriat si sa ia masurile ce se impun în vederea unei bune intretineri si folosirii judicioase, potrivit destinației stabilite in cadrul licitației.

7.7.Terenul închiriat va fi folosit in regim de continuitate si permanenta pentru scopul în care a fost închiriat, iar eventualele schimbări de destinație sunt interzise.

7.8.La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen, locatarul este obligat sa restituie locatorului, in deplina proprietate, bunurile de retur în mod gratuit si libere de orice sarcini, fără nici o pretenție de despăgubire.

7.9.Contractul de închiriere ajuns la termenul stabilit, se va proceda la organizarea unei noi licitații. Iar în cazul în care pentru terenurile atribuite în baza prezentei hotărâri, nu au fost solicitate de alte persoane fizice sau juridice în vederea inițierii unor proiecte pentru crearea unei infrastructuri economice, parcuri industriale de producție, parcuri de distracție și relaxare, sau de utilitate publică, în această situație, pentru terenurile care există solicitări de închiriere sau concesiune, acestea din urmă nu vor fi licitate pentru cultivare cu plante anuale în condițiile prevederilor prezentei hotărâri.

Cap.8. TERMENE

8.1.Licitația va avea loc în data de **.2024, ora 10⁰⁰**, la sediul Primăriei Hoghilag Nr 305 .

8.2.Termenul limită de predare a documentelor este de **. 2024, ora 15⁰⁰**, la sediul Comunei Hoghilag.

Cap.9. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

- -Licitația se desfășoară prin strigare direct pentru ambele parcele.

Ofertanții au obligația ca până la data și ora limită stabilite în anunțul publicitar de organizare a licitației, să depună la Primăria comunei Hoghilag, cererea de înscriere la licitație și, într-un plic închis, documentele de capacitate.

Plicurile se înregistrează în registrul general de corespondență al primăriei și se înaintează nedeschise la Comisia de licitație.

Comisia de licitație verifică și analizează documentele de participare ale ofertanților și afișează lista ofertanților calificați.

- În ziua și la ora precizată în anunțul publicat, în prezența comisiei de licitație participanții sunt invitați în sală.

- ▪ Licitația este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin **2 ofertanți care oferă prețul de pornire la licitație;**

- Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

- Deciziile comisiei se iau cu votul majorității membrilor în funcție;
- Președintele comisiei de evaluare încunoștințării și publicațiilor, condițiilor vânzării, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare;
- Se trece la desfășurarea licitației, anunțându-se prețul de pornire la licitație și pasul de licitare stabilit de către comisie;
- Președintele comisiei va crește prețul cu câte un pas de licitare, urmând ca fiecare ofertant să liciteze, menționând clar prețul oferit, care poate fi egal sau mai mare decât prețul anunțat de președintele comisiei;
- Imobilul va fi adjudecat celui care va fi oferit ultimul preț (cel mai mare), după a treia repetare a acestuia, la intervale de 2-3 minute;
- Anunțul pentru a doua licitație se va publica în termen de 10 zile de la desfășurarea primei licitații.
- A doua licitație este valabilă dacă s-a prezentat cel puțin **un ofertant care oferă prețul de pornire la licitație**;
- În cazul în care după repetarea procedurii nu s-a depus nici o ofertă, licitația va fi reluată după publicarea unui nou anunț de închiriere;
- Anunțul pentru a treia licitație se va publica în termen de 10 zile de la desfășurarea celei de-a doua licitații.
- A treia licitație este valabilă dacă s-a prezentat cel puțin **un ofertant**;
- Se întocmește procesul verbal de adjudecare și se semnează de către membrii comisiei prezenți și de către toți cei prezenți la licitație, semnarea acestuia făcând dovada adjudecării imobilului. Un exemplar din procesul verbal de adjudecare se păstrează în dosarul licitației și o copie de pe acesta se predă adjudecatorului licitației;
- Nesemnarea de către adjudecatorul licitației a contractului de închiriere atrage după sine anularea adjudecării, iar suma achitată cu titlu de garanție de participare nu se va restitui. De asemenea, nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză;

Cap.10.CLAUZELE REFERITOARE LA INCETAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Contractul de închiriere încetează la expirarea datei stabilite ca valabilitate a acestuia.

În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar.

În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului în termen de 30 zile de la notificare și predarea bunului închiriat liber de sarcini.

Plata chiriei se va achita în întregime, la casieria instituției în termen de 10 zile calendaristice respectiv .2024 de la data organizării licitației, dată limită a întocmirii și semnării contractului de închiriere.

Rezilierea va opera pe deplin drept în cazul în care locatarul sub închiriază terenul unui tert.

Locatarul poate renunța la închiriere din motive obiective, justificate.

Rezilierea va opera pe deplin drept la expirarea perioadei de 30 zile de la notificare.

La încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, bunul care a făcut obiectul contractului va fi returnat proprietarului liber de sarcini.

Cap.11. DISPOZIȚII FINALE

Participarea la licitație este condiționată de achitarea integrală a tuturor obligațiilor către bugetul local dovedit cu certificat fiscal eliberat de Comuna Hoghilag, a garanției de participare și a taxei de participare;

Dacă din diferite motive licitația se amână, se revoca sau se anulează nu poate fi atacată de ofertanți, în acest caz restituindu-se ofertanților contravaloarea garanției de participare și a taxei de participare pe baza unei cereri scrise .

Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin prezentul caiet de sarcini se consideră însușite și acceptate de ofertanți.

Ofertantul câștigător este obligat să încheie contractul de închiriere în 10 de zile calendaristice de la data câștigării licitației, în caz contrar ofertantul va pierde garanția de participare la licitație. Se va relua procedura de licitare pentru terenul respectiv, iar cel în cauză nu va mai putea participa la licitație.

După semnarea contractului prezentul caiet de sarcini și procesul verbal de predare primire al terenului constituie anexă la acesta.

Garantia de participare la licitație încasată se retine de proprietar până în momentul încheierii contractului de închiriere urmînd ca după aceasta operație să constituie o parte din chiria datorată de chiriaș pentru închiriere;

12. INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

13.1. INFORMAȚII GENERALE

13.1.1. INFORMAȚII GENERALE

Licitația pentru închirierea terenurilor arabile aflate în proprietatea privată a comunei se va desfășura în data de **02.02.2023**, ora **10⁰⁰**, la Primăria Hoghilag din localitatea Hoghilag Nr. 305 județul Sibiu.

Termenul limită de predare/depunere a documentelor este **2024, ora 15,00**, la registratura de la sediul Primăriei comunei Hoghilag, sat Hoghilag, nr. 305, județul Sibiu.

II.1.2. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI: COMUNA HOGHILAG, JUDEȚUL SIBIU,
TEL. 0269/866801

II.2. CALENDARUL LICITAȚIEI

Lansarea anunțului publicitar data de 201.2024

Documentele se pot procura începînd cu data de 2024, de la sediul Primăriei comunei Hoghilag, sat Hoghilag, nr 305, județul Sibiu.

Termenul limită de depunere a documentelor este 2024, ora 15,00, la sediul Primăriei comunei Hoghilag nr.305, județul Sibiu.

Deschiderea licitației în data de 2024, ora 10,00 la Primăria Hoghilag Nr 305.

II.3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR

Documentele ce urmează a fi predate sunt:

- cererea de participare;

II. 4. DOCUMENTELE DE CAPABILITATE Nu este cazul

1) Pentru persoanele juridice:

- copie a statutului și certificatului de înregistrare a ofertantului la Oficiul Registrului Comerțului;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Primăria comunei , care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al Comunei Hoghilag, dacă este cazul;

- Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale sau al organizației, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- Împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;
- Declarație pe propria răspundere că nu sunt în litigiu cu urmatoarele: Comuna Hoghilagi sau Consiliul Local al Comunei Hoghilag.
- copia dovezii plății garanției de participare la licitație, a taxei de participare la licitație ;

2) Pentru persoanele fizice: - Copia actul de identitate ;

- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Primăriei comunei Hoghilag care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al Comunei Hoghilag, dacă este cazul;

- Adeverință de la Administrația Finanțelor Publice din care să rezulte faptul că nu figurează în evidențe cu datorii la bugetul de stat;

- Împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;

- Declarație pe propria răspundere că nu sunt în litigiu cu urmatoarele: Comuna Hoghilag sau Consiliul Local al Comunei Hoghilag;

- copie după chitanțele care atestă plata taxei de participare și a garanției de participare;

- adeverință de la Registrul agricol din care să reiasă suprafața de teren deținut sub diferite forme legale;

II.5. PRECIZĂRI PRIVIND GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Ofertanții au obligația să constituie garanția pentru participare la licitație, angajându-se astfel să semneze contractul în cazul în care i se adjudecă imobilul.

Garanția de participare la licitație constituie avans din chiria datorată de către ofertantul câștigător.

Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își retrace oferta sau în cazul în care nu semnează contractul în termen.

Valoarea garanției de participare este cea prevăzută în caietul de sarcini.

II.6. PRECIZĂRI PRIVIND COMPONENTA ȘI COMPETENȚA COMISIEI DE LICITAȚIE

Comisia de licitație este compusă din cinci membri.

Comisia de licitație răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții:

- stabilește pasul de licitare;
- întocmește lista participanților în baza documentelor depuse de către ofertanți;
- întocmește procesul verbal de adjudecare ;
- alte atribuții prevăzute de lege și prezentul caiet de sarcini.

II.7. PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI

Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie transmise între părți se vor face în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a cărei formă a fost prevăzută prin documentele licitației. Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

II.8. PRECIZĂRI PRIVIND SEMNĂTURILE ȘI PARAFELE NECESARE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR

Documentele depuse de ofertant, vor fi ștampilate și semnate de persoanele desemnate legal, pentru fiecare document, iar în cazul persoanelor fizice, documentele vor fi semnate de către persoana fizică sau de împuternicitul său, dacă este cazul.

II.9. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

- nici unul din documentele prezentate de către ofertanți nu corespund prevederilor din documentele licitației;
- se constată nereguli importante în derularea licitației care afectează principiul concurenței loiale;
- în cazul unor contestații întemeiate, admise.

Anularea se face prin hotărârea comună a reprezentanților comisiei de licitație și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior până la semnarea contractului de închiriere, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

Dacă din diferite motive licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În acest caz, ofertanților li se va înapoia în termen de 5 (cinci) zile taxa de participare la licitație, garanția de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria Comunei Hoghilag. De asemenea, documentele depuse de ofertanți la prima licitație, taxele plătite rămân valabile și pentru a 2-a licitație, în cazul în care aceștia doresc o nouă participare.

II.10. DEPUNEREA, SOLUȚIONAREA ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

Împotriva licitației, până la momentul adjudecării, orice persoană interesată poate depune contestații cu privire la modul în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura închirierii prin licitație publică. Contestația suspendă desfășurarea licitației până la soluționarea sa definitivă

Contestația se depune la sediul primăriei Hoghilag în ziua licitației, iar comisia de soluționare a contestațiilor va soluționa contestația în termen de 3 (trei zile) de la primirea acesteia. Rezultatul și modul de rezolvare a contestației se va transmite direct petiționarului.

Pe perioada de soluționare a contestației, se suspendă acțiunea de semnare a contractului de închiriere.

În cazul în care contestația este întemeiată, președintele comisiei de licitație va decide anularea licitației și organizarea unei licitații noi, revocând decizia de desemnare a ofertantului castigator și o va notifica tuturor ofertanților.

În cazul respingerii contestației, partea interesată se poate adresa instanței judecătorești competente.

II.11. DISPOZIȚII FINALE

Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației, se pun la dispoziție solicitanților de către proprietar .

Nu vor participa la licitație persoanele fizice sau juridice care:

- au debite față de Consiliul Local al Comunei Hoghilag;
- au debite față de bugetul de stat;
- sunt în litigii cu Consiliul Local al Comunei Hoghilag /Comuna Hoghilag;
- au fost adjudecători ai unei licitații anterioare și nu au încheiat contract cu Consiliul Local al comunei Hoghilag /Comuna Hoghilag;
- au avut încheiate contracte de închiriere, care au fost reziliate datorită nerespectării clauzelor contractuale.

Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de închiriere.

ÎNTOCMIT,
SECRETAR GENERAL U.A.T.
SZOMBATI ION

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
MATEI NICOLAE



CONTRASEMNAT,
SECRETAR GENERAL U.A.T.
IOAN SZOMBATI

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Ioan Szombati.

Adoptată în Hoghilag
la data de 21 noiembrie 2024