



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ – SEVERIN



CONSILIUL LOCAL AL  
COMUNEI MĂURENI



Tel. 0255/526001; Fax.0255/526001; E-mail: [primaria\\_maureni@yahoo.com](mailto:primaria_maureni@yahoo.com); web: [www.comunamaureni.ro](http://www.comunamaureni.ro)  
Localitatea Măureni, str. Calea Timișorii nr. 38, jud. Caraș-Severin, Cod fiscal: 3227491

## ANEXA nr. 2

La Hotărârea Consiliului Local Măureni

Nr. \_\_\_\_ din 27.02.2019

### CAIET DE SARCINI

pentru închirierea prin licitație a terenurilor aflate în proprietatea comunei Măureni

#### 1. Informații generale privind obiectul închirierii:

##### 1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat:

Terenurile care fac obiectul procedurii sunt cele care se regăsesc în anexele la HCL nr. 77/2017.

**1.2. Destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii:** utilizarea terenurilor în scop agricol în condițiile prevăzute de lege sau stabilite de consiliul local al comunei Măureni.

**1.3. Condițiile de exploatare și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către locatar privind exploatarea eficace a pajiștilor de către utilizatori;**

##### 1.3.1. Utilizatorilor de terenuri le revin următoarele obligații:

- a) să primească terenul închiriat la termen și în condițiile prezentului contract ;
- b) să întrebuințeze terenul pe care l-a închiriat ca un bun proprietar, în condițiile prezentului contract ;
- c) să mențină potențialul de producție și să nu degradeze terenul închiriat ;
- d) să nu schimbe categoria de folosință a terenului închiriat fără acordul scris al proprietarului;
- e) să plătească chiria la termenul și în condițiile prevăzute în capitolul V;
- f) să suporte taxele de redactare și înregistrare a contractului ;
- g) să comunice proprietarului și să solicite acestuia să intervină în cazurile în care este tulburat de terți în exploatarea terenului arendat ;
- h) să încunoștințe în scris pe proprietar de intenția sa de a reînnoi sau nu contractul cu cel puțin 60 de zile înainte de expirarea prezentului contract;
- i) la încetarea contractului, are obligația de a restitui terenul închiriat în starea în care l-a primit de la proprietar;
- j) sa primească toate subvențiile pe care statul / alte instituții le acorda pentru terenul lucrat.

#### 2. Condiții generale ale închirierii:

##### 2.1. Regimul bunurilor utilizate de locatar în derularea închirierii:

**a. bunuri proprii:** bunurile care au aparținut locatarului și au fost utilizate de către acesta pe durata închirierii (utilaje, unelte etc.) – la încetarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatarului.

**b. bunuri de retur:** bunuri care fac obiectul închirierii (terenul) – la încetarea contractului revin pe deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatarului.

**c. bunuri de preluare:** sunt bunurile care la expirarea contractului revin locatarului (construcțiile).

**2.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare:**  
Responsabilitatea pentru respectarea bunelor condiții agricole și de mediu revine exclusiv utilizatorilor care dețin contractele de închiriere a terenurilor. Solicitantul va depune odată cu cererea și Declarația privind respectarea obligațiilor în domeniul protecției mediului.

**2.3. Obligatorietatea asigurării exploatarei în regim de continuitate**

Terenul închiriat va avea destinația numai pentru scop agricol.

**2.4. Interdicția subînchirierii bunului:** Subînchirierea terenului de către locatar este interzisă.

**2.5. Durata închirierii:** 3-5 ani; contractul de închiriere poate fi prelungit pentru încă o perioadă, ținând cont de respectarea clauzelor contractuale, valoarea investițiilor efectuate de către locatar pe teren și altele asemenea, cu condiția ca prin prelungire să nu se depășească termenul maxim de 10 ani.

**2.6. Chiria și modul de calcul al acesteia:**

**2.6.1.** Prețul minim de pornire a licitației, este de:

- 450 lei/an/ha în cazul terenului extravilan;
- 0,08 lei/mp/an în cazul terenului intravilan.

**2.6.2.** Plata chiriei se face în două tranșe, astfel:

- a. 50 % până cel mai târziu la data de 01 iunie a anului în curs;
- b. 50 % până cel mai târziu la data de 30 octombrie a anului în curs.

**2.6.3.** Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,1% din cuantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de întârziere;

**2.6.4.** Neplata chiriei calculate în condițiile de mai sus, până la încheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului.

**2.6.5.** Chiria poate fi indexată anual cu indicele de inflație, prin hotărâre a consiliului local al comunei Măureni .

**2.8. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de locator:**

**2.8.1.** Pentru a putea participa la licitație, ofertanții care îndeplinesc toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini, sunt obligați să achite la caseria primăriei Măureni :

- a. taxa de participare la licitație în suma de 100 lei, care nu face obiectul restituirii;
- b. garanția de participare la licitație în cuantum de 500 lei/ha teren pentru care se solicită închirierea, conform cererii de participare la licitație;
- c. suma de 100 lei reprezentând contravaloarea caietului de sarcini.

**2.8.2.** Garanția de participare se va restitui ofertanților necâștigători.

**2.8.3.** Participanții care în termen de cel mult 5 zile lucrătoare de la data adjudecării sau a soluționării eventualelor contestații nu se prezintă pentru încheierea contractului de închiriere, pierd garanția de participare.

**2.9. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul închirierii:**

**2.9.1.** Schimbarea categoriei de folosință a terenului închiriat sau schimbarea destinației de către utilizator, pe durata închirierii, este interzisă.

**2.9.2.** Protecția mediului – Utilizatorii de teren au obligația respectării normelor de protecție a mediului de mediu conform legislației în vigoare. Solicitantul va depune odată cu cererea Declarația privind respectarea obligațiilor în domeniul protecției mediului. (Formularul F.3)

**3. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele**

**3.1.** La licitație pot participa următoarele categorii de utilizatori :

- a. persoanele fizice, cu domiciliul și exploatarea pe raza comunei Măureni sau în alte localități;
- b. persoanele juridice de drept public sau de drept privat care desfășoară activități agricole;

**3.2.** Pentru a participa la licitație, participanții vor depune până la data și ora stabilite în anunțul de licitație un plic sigilat care va conține oferta de preț însoțit de un dosar nesigilat cu următoarele documente :

**A.** Pentru persoane fizice:

- a. cererea de înscriere la licitație
- b. dovada achiziționării caietului de sarcini (chitanța);

- c. declarație pe proprie răspundere din care să rezulte:
  - o suprafețele de teren, altele decât cele solicitate, pe care solicitantul le deține cu orice titlu;
  - o că se angajează să lucreze terenul închiriat;
- d. copie după actul de identitate;
- e. copie după chitanță, reprezentând achitarea taxei de participare la licitație;
- f. copie după chitanța reprezentând plata garanției de participare la licitație ;
- g. certificat de atestare privind plata impozitelor și taxelor locale către bugetul local și emis de Primăria comunei Măureni , din care să rezulte că nu are datorii – original;
- h. Declarația privind respectarea obligațiilor în domeniul protecției mediului.

**B. Pentru persoana juridică de drept public sau de drept privat:**

- a. cererea de înscriere la licitație
- b. dovada achiziționării caietului de sarcini (chitanța);
- i. declarație pe proprie răspundere din care să rezulte:
  - o suprafețele de teren, altele decât cele solicitate, pe care solicitantul le deține cu orice titlu;
  - o că se angajează să lucreze terenul închiriat;
- c. dovada desfășurării de activități agricole specifice;
- d. copie după chitanță, reprezentând achitarea taxei de participare la licitație;
- e. copie după foaia de vărsământ sau chitanța reprezentând plata garanției de participare la licitație ;
- f. copie după actul constitutiv al societății, autorizația de funcționare și certificatul de înmatriculare;
- g. certificat constatator emis de la Oficiul Registrului Comerțului, privind starea firmei – original;
- h. certificat de atestare privind plata impozitelor și taxelor locale către bugetul local și bugetul consolidat al statului, din care să rezulte că nu are datorii în acest sens – original;
- i. împuternicire pentru participantul la licitație – dacă este cazul;
- j. cont bancar.
- k. Declarația privind respectarea obligațiilor în domeniul protecției mediului. (Formularul F.3);
- l. Orice alt document suplimentar solicitat prin documentația de atribuire.

**3.3. Vor fi admiși la licitație numai persoanele care:**

- a. îndeplinesc și fac dovada îndeplinirii condițiilor prevăzute la pct. 3.1.
- b. îndeplinesc condițiile prevăzute în caietul de sarcini și documentația de atribuire;
- c. nu au datorii către bugetul local ;

**3.4. Nu vor fi admiși la licitație persoanele care:**

- a. nu îndeplinesc sau nu fac dovada îndeplinirii condițiilor prevăzute la pct. 3.1.
- b. nu îndeplinesc condițiile prevăzute în caietul de sarcini și documentația de atribuire;
- c. au datorii către bugetul local

**4. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere.**

**4.1. Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:**

- a) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata ;
- b) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;
- c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator în baza documentelor oficiale, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului;

- f) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- g) neplata la termenele stabilite prin contract a chiriei și a penalităților datorate;
- i) schimbarea destinației terenului;
- j) în cazul în care se constată faptul că terenul închiriat nu este folosit.

**Inițiator,**  
PRIMAR  
Filimon Brian

**Avizat**  
Secretarul comunei,  
Ilie Gheorghe