

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a unui imobil – teren în suprafață totală de 525 mp, situat în extravilanul Orașului Tâlmaci, identificat în parcela 138 din tarlăua 4875, cu destinația teren agricol.

CAP.I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1. Obiectul închirierii îl constituie închirierea, prin licitație publică, a unui imobil – teren în suprafață totală de 525 mp, cu destinația teren agricol.

Imobilul teren este situat în extravilanul Orașului Tâlmaci - zona Intre Iazuri, face parte din domeniul public al Orașului Tâlmaci și este identificat în tarlăua 138, parcela 4875, conform schitei care face parte din prezentul.

CAP.II. DURATA ÎNCHIRIERII

2. Durata închirierii se stabilește pentru o perioadă de 5 ani începând cu data încheierii contractului, cu posibilitate de prelungire prin acordul părților.

CAP.III. REGIMUL BUNURILOR ÎNCHIRIATE

3.1. Este interzisă subînchiria imobilului - teren de către chiriaș.

3.2. La expirarea contractului, imobilul - teren revine proprietarului de plin drept, gratuit și liber de orice sarcină.

CAP.IV. ELEMENTE DE PREȚ

4.1. Prețul de pornire al licitației este de **0.065 lei/mp/an**.

4.2. Prețul închirierii va fi indexat anual cu rata inflației, în baza indicelui de inflație comunicat de instituțiile abilitate.

4.3. Modul de achitare a chiriei (prețului închirierii) cât și al clauzelor pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili de către părți prin contractul de închiriere.

4.4. Pe perioada închirierii, taxele și impozitele aferente terenurilor închiriate vor fi achitate de locatar.

CAP.V- DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR.

5.1.Drepturile locatorului:

5.1.1. Să inspecteze/verifice pe tot parcursul derulării contractului terenul închiriat, ori de câte ori consideră necesar, fără a stânjeni folosința acestuia de către locatar. Controlul se va exercita numai cu notificarea prealabilă cu 3 zile a locatorului.

5.1.2. Să rezilieze unilateral contractul notificând locatarul cu 30 de zile înainte în cazul în care acesta este necesar pentru utilitate publică.

5.1.3. Să rezilieze unilateral contractul notificând locatarul cu 30 de zile înainte, fără a plăti nici un fel de despăgubire:

- în cazul în care locatarul nu plătește chiria potrivit prevederilor pct. 4.3.-

- în cazul în care locatarul edifică construcții.

5.1.4. Să readucă terenul în cauză la situația inițială în situația în care locatarul refuză și să recupereze cheltuielile.

5.1.5. Să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

5.1.6. Să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere la nivelul contravalorii a două chirii.

5.2. Drepturile locatorului

5.2.1. Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa terenul închiriat, pe întreaga durată a contractului.

5.2.2. Să folosească terenul rațional cu respectarea normelor de mediu.

5.2.3. Locatarul poate să cesioneze contractul soțului/soției sau descendenților săi majori care participă la exploatarea bunurilor numai cu acordul scris al locatorului.

5.2.4. Locatarul poate denunța unilateral contractul de închiriere pentru motive personale, notificând locatorul cu **60** de zile înainte de data încetării contractului.

5.2.5. Să solicite titularului dreptului de proprietate, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate.

5.3. Obligațiile locatorului:

5.3.1. Să predea terenul pe baza de proces verbal în termen de 30 de zile de la încheierea contractului.

5.3.2. Să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere.

5.3.3. Să notifice locatarul despre apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale, dacă are cunoștință despre aceasta.

5.3.4. Să constate și să comunice locatorului orice atenționare referitoare la nerespectarea clauzelor contractului.

5.3.5. Să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop.

5.4. Obligațiile Locatarului:

5.4.1. Să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, terenul ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

5.4.2. Să nu subînchirieze imobilul – teren, în caz contrar va interveni nulitatea absolută a contractului.

5.4.3. Să mențină destinația terenului închiriat.

5.4.4. Să nu realizeze construcții fără aprobarea prealabilă a locatorului.

5.4.5. Să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat terenul închiriat și starea acestuia ori de câte ori acesta consideră necesar.

5.4.6. Să respecte bunele norme PSI și de mediu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

5.4.7. Să nu provoace stricăciuni terenului închiriat sau terenurilor învecinate și să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a terenului închiriat, care se datorează culpei sale.

5.4.8. Să plătească chiria în quantumul și la termenele stabilite în contract.

5.4.9. Să restituie terenul închiriat cel puțin în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire.

5.4.10. Să predea terenul închiriat în cazurile de reziliere unilaterală în termen de 30 zile de la încetarea contractului.

CAP.VI. CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

6.1. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

6.2. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește astfel:

- a) cel mai mare nivel al chiriei - 80 %
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților - 5%
- c) protecția mediului înconjurător -10%
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat -5%.

6.3. Comisia de evaluare trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în prezentul.

6.4. Condițiile minime stabilite în prezentul caiet de sarcini:

6.4.1. Sunt considerate oferte valabile cel puțin două oferte care îndeplinesc criteriile din caietul

de sarcini, in caz contrar se reia procedura de la etapa publicarii anuntului de licitatie.

6.4.2. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, **departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire** care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

CAP.VII. MODALITĂȚI DE ÎNCETARE A ÎNCHIRIERII

7.1. Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

7.1.1. - de drept, la expirarea duratei stabilite;

7.1.2. - anterior expirării duratei de închiriere, prin acordul scris al părților cu acordarea unui preaviz de 60 zile pentru următoarele situații :

a- pentru necesități de interes public ;

b- la dispariția terenului închiriat dintr-o cauză de forță majoră ;

c- la solicitarea locatarului în cazul imposibilității obiective de a-l exploata, fără plata unei despăgubiri

d- în cazul decesului locatarului, moștenitorii pot denunța contractul în termen de 60 de zile de la data la care au luat cunoștință de moartea locatarului și de existența locațiunii.

e- la solicitarea locatarului în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar;

f- schimbarea destinației terenului închiriat prin edificarea de construcții în timpul derulării contractului.

7.2. Încetarea contractului nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente între părți.

CAP.VIII. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

8.1. Litigiile de orice fel ce vor decurge din exercitarea prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabilă.

8.2. În cazul în care acest lucru este imposibil, vor fi rezolvate prin instanțele de judecată competente.

CAP.IX. DISPOZIȚII FINALE

9.1. Alte drepturi și obligații ale părților se vor stabili prin contractul de închiriere.

9.2. Contractul de închiriere se va modifica și adapta cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

Intocmit

Cons.Ioan Cocă

PRESEDINTE DE SEDINTA

CONSTANTIN POPA

SECRETAR GENERAL

VIOLETA HANEA