

III. CAIET DE SARCINI

1. Informații generale privind obiectul închirierii

1.1 Descrierea bunului ce urmează a fi închiriat

Obiectul prezentului caiet de sarcini este închirierea prin licitație publică cu plic închis, a pajiștilor disponibile, libere de contract, proprietatea publică a comunei Mărișelu, situate pe teritoriul cadastral al localităților Mărișelu, Bârla, Jeica și Budacu de Jos, în suprafață de 12,82 ha, în scopul punerii în valoare și folosirii optime prin pășunat continuu, crescătorilor de animale, persoane fizice sau juridice care au domiciliul pe raza unității administrative-teritoriale, având animalele înscrise în Registrul National al Exploatatiilor.

Terenul are categoria de folosință pășune, suprafața denivelată, iar pe el nu există nici o construcție și nu este împrejmuit.

Amplasamentul, pajiștilor disponibile, libere de contract, proprietatea publică a comunei Mărișelu, situate pe teritoriul cadastral al localităților Mărișelu, Bârla, Jeica și Budacu de Jos, în suprafață de 12,82 ha, sunt structurate astfel:

Trup pășune	Parcela	u.a.	Teren	Blocuri fizice
Mărișelu	5A	A	0,80	33765-215
Total Mărișelu			0,80	
Bârla	8A	A	3,66	33765-737
Total Bârla			3,66	
Jeica	15A	A	1,56	33765-648
	B	B	5,52	33765-718
Total Jeica			7,08	
Budacu de Jos	12A	A	1,28	32704-421

Loturile de pășune care fac obiectul închirierii prin licitație publică cu plic închis, a pajiștilor disponibile, libere de contract, proprietatea publică a comunei Mărișelu, situate pe teritoriul cadastral al localităților Mărișelu, Bârla, Jeica și Budacu de Jos, în suprafață de 12,82 ha, sunt structurate după cum urmează:

Localitatea	Lot	Suprafața lotului -ha-	Identificare conform bloc fizic	Denumire rid	Preț pornire
Mărișelu	Lot 9	0,80	33765-215	Coastă	160 lei/ha
Bârla	Lot 2	3,66	33765-737	Măgură	160 lei/ha
Jeica	Lot 2	1,56	33765-648	Jeica	160 lei/ha
	Lot 11	1,32	33765-718		
	Lot 17	2,88	33765-718		
	Lot 18	1,32	33765-718		
Budacu de Jos	Lot 1	1,28	32704-421	Loză	160 lei/ha

1.2 Destinația bunului ce face obiectul închirierii

În urma închirierii, ofertanții declarați câștigători se vor ocupa de exploatarea și întreținerea acestuia, conform Amenajamentul pastoral, aprobat prin HCL Mărișelu nr. 11 din 29/02/2016, prin servicii de curățare și de înlăturare a materialului vegetal nedorit (buruieni, vegetație lemnoasă, mușuroaie)

Pășunatul va începe în 23 aprilie, respectiv sărbătoarea religioasă Sfântul Gheorghe și încetează înainte de apariția înghețurilor permanente la sol sau după cutuma românească străveche la Sântul Dumitru (26 octombrie).

Terenul descris mai sus va fi folosit exclusiv pentru pășunatul animalelor.

2. Condiții generale ale închirierii

2.1 Regimul bunurilor utilizate de locatar în derularea contractului de închiriere

Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locatar în derularea închirierii sunt:

a) **bunuri de retur** – sunt bunurile care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului, la încetarea contractului de închiriere. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul închirierii: **pășunea;**

b) **bunuri de preluare** – sunt bunurile care la expirarea contractului pot reveni locatorului în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a le prelua în schimbul plății unei compensații, egale cu valoarea contabilă actualizată – **dacă există vor fi identificate prin procesul verbal de predare-primire la încheierea contractului;**

c) **bunuri proprii** – sunt bunurile care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatorului. Sunt bunuri proprii care au aparținut locatorului și au fost utilizate de către acesta pe toată durata închirierii – **utilaje, unelte.**

2.2 Obligațiile privind protecția mediului

Locatarul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată durata derulării contractului.

Prin activitatea desfășurată nu se va polua solul cu diverși agenți dăunători, nu vor fi infestate apele freactice sau subterane. În acest scop locatarul va avea în dotarea activității desfășurate toate capacitățile necesare evitării unor astfel de situații.

Locatarul va deține toate instalațiile necesare recuperării, depozitării agenților poluanți, deșeurilor ce rezultă din activitatea sa, în vederea reciclării acestora.

Locatarul are obligația de a încheia contracte cu agenții economici autorizați pentru reciclarea materialelor, precum și cu agenții economici autorizați cu distrugerea celor care nu pot fi reciclate, conform legislației în vigoare. Locatarul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind nivelul zgomotului produs de activitatea proprie desfășurată în imediata vecinătate a caselor locuite de cetățeni, precum și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă și curățenie cerute de reglementările în vigoare. Autoritatea publică locală va fi îndreptățită să aplice legislația în domeniu, pentru care are atribuții, fără a se ține cont că este parte contractantă.

Obligațiile de mediu trec în sarcina locatorului începând cu data intrării în vigoare a contractului de închiriere. Toate cheltuielile legate de realizarea obligațiilor de mediu se vor efectua de către locatar.

2.3 Autoritatea contractantă se obligă:

a) să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a pajiștilor ce fac obiectul prezentului contract;

b) să nu subînchirieze bunurile care fac obiectul prezentului contract. Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute;

c) să plătească chiria la termenul stabilit;

d) să respecte cel puțin încărcătura minimă de 0,3 UVM/ha în toate zilele perioadei de pășunat;

e) să comunice în scris primăriei, în termen de 5 zile de la vânzarea animalelor sau a unora dintre acestea, în vederea verificării respectării încărcăturii minime de 0,3 UVM/ha în toate zilele perioadei de pășunat;

f) să pășuneze animalele pe terenul închiriat, în comun, fără dreptul de a îngreuna utilizarea de către animalele celorlalți utilizatori;

g) să practice un pășunat rațional pe grupe de animale și pe tarlale;

h) să introducă animalele la pășunat numai în perioada de pășunat stabilită;

i) să nu introducă animalele la pășunat în cazul excesului de umiditate a pajiștii;

j) să realizeze pe cheltuiala sa lucrări de eliminare a vegetației nefolositoare și a excesului de apă, de fertilizare, anual;

k) să respecte bunele condiții agricole și de mediu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

l) să restituie locatorului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen;

m) să restituie Locatorului suprafața de pajiște ce face obiectul prezentului contract în condiții cel puțin egale cu cele de la momentul încheierii contractului;

n) să efectueze lucrările stabilite în Amenajamentul pastoral și să invite la recepția acestora reprezentantul Primăriei;

2.4 Subînchirierea

Se interzice subînchirierea, în tot sau în parte, unei terțe părți, a terenului ce face obiectul acestui contract.

2.5 Durata închirierii – Durata închirierii este de 7 ani, cu posibilitatea prelungirii dar fără depășirea perioadei totale de 10 ani.

2.6 Prețul de pornire al licitației:

Pentru pășunea comunală prețul de pornire al licitației este de 160 lei/ha/an, reprezentând 62% din valoarea masei verzi, în funcție de prețul mediu stabilit de Consiliul Județean Bistrița-Năsăud prin Hotărârea nr. 132 din 25/11/2020.

Plata se va efectua în două tranșe: taxa pe teren, plus 30% din valoarea chiriei până la 30 iunie 2021 și a doua tranșă, reprezentând restul de plată, până la data de 15 noiembrie 2021.

Începând cu anul 2022, taxa pe teren plus prima tranșă se va achita până la data de 30 martie, iar cea de a doua tranșă se va achita până la data de 15 noiembrie.

Taxa pe teren, prevăzută la art. 463, alin. (2) și (3) din Legea privind Codul fiscal nr. 227/2015, se plătește separat.

2.7 Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata prin neasigurarea încărcăturii minime de animale;
- b) pășunatul altor animale decât cele înregistrate în RNE;
- c) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;
- d) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator în baza documentelor oficiale, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- f) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului;
- g) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- h) neplata la termenele stabilite prin contract a chiriei și a penalităților datorate, respectiv a celor două tranșe, până la data de 31 martie, respectiv până la data de 15 noiembrie a fiecărui an;
- i) în cazul vânzării animalelor de către locator;
- j) schimbarea destinației terenului, folosirea pajiștii în alte scopuri decât cel pentru care a fost închiriat terenul;
- k) în cazul în care se constată, de către Comisia de control cu privire la respectarea prevederilor contractuale stabilite pentru pajiștile închiriate persoanelor fizice sau juridice, faptul că pajiștea închiriată nu este folosită;
- l) rezilierea de drept a contractului, respectiv reducerea suprafeței de teren închiriată, în situația solicitării acestei suprafețe de către Comisia locală de stabilire a dreptului de proprietate asupra terenurilor Mărișelu, în vederea unei eventuale retrocedări a acestuia, sub condiția notificării locatarului cu cel puțin 30 zile înainte, fără nici o despăgubire pentru acesta, rezilierea operând cu ultima zi a anului calendaristic, respectiv 31 decembrie.
- m) nerespectarea obligațiilor locatorului, constatate de către Comisia de control cu privire la respectarea prevederilor contractuale stabilite pentru pajiștile închiriate persoanelor fizice sau juridice, va conduce la încetarea contractului la finalul anului, respectiv la data de 31 decembrie a anului în care s-a constatat această nerespectare.

3. Precizări cu privire la ofertele depuse în cadrul procedurii de închiriere

3.1 Reguli de ofertare

Ofertele se depun la sediul Primăriei comunei Mărișelu, nr. 150, județul Bistrița-Năsăud, cod poștal 427150.

Ofertantul are obligația de a depune oferta până la data limită pentru depunere stabilite în anunțul de licitație.

Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea date-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu cele precizate în documentația de atribuire.

Oferta se transmite într-un singur exemplar, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

Plicul exterior trebuie să conțină:

O cerere de participarea la procedura de atribuire a contractului de închiriere pășuni, care va cuprinde informații privind ofertantul, cu indicarea localității, lotului și a suprafeței lotului, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau alte modificări.

Documentele de calificare.

Pe plicul exterior se va indica numele/denumirea și adresa ofertantului precum și obiectul închirierii pentru care este depusă oferta, respectiv localitatea, lotul și suprafața lotului.

Plicul interior trebuie să conțină:

Oferta financiară.

Pe plicul interior se va înscrie „Propunere financiară” precum și denumirea ofertantului și sediul social/domiciliul.

3.2 Documente de calificare

La licitație pot participa persoane fizice sau juridice/forme asociative, cu domiciliul/sediul pe raza comunei Mărișelu, care desfășoară activități în domeniul creșterii animalelor, având animalele înscrise în Registrul Național al Exploatațiilor.

Acestea vor prezenta următoarele documente:

Persoane fizice:

- copie CI/BI;
- copie a cardului de exploatație din Registrul Național al Exploatațiilor;
- dovada privind asigurarea încărcăturii minime de 0,3 UVM/ha pentru suprafața solicitată (adeverință de la medicul veterinar);
- dovada deținerii exploatației și a efectivului de animale pe raza comunei, prin prezentarea adeverinței emise de Registrul agricol care dovedește existența/înregistrarea animalelor pe raza comunei Mărișelu;
- acte doveditoare privind achitarea documentației de atribuire și a garanției de participare la licitație;
- certificat fiscal care atestă achitarea datoriilor către bugetul local și către bugetul consolidat al statului, valabil la data licitației.

Persoane juridice/Forme asociative:

- copie de pe statut;
- copie de pe certificatul unic de înregistrare;
- copie a cardului de exploatație din Registrul Național al Exploatațiilor;
- lista cu copiile de pe cardurile de exploatație din Registrul Național al Exploatațiilor a membrilor asociației;
- copie de pe certificatul de înscriere în Registrul asociațiilor și fundațiilor, după caz;
- dovada privind asigurarea încărcăturii minime de 0,3 UVM/ha pentru suprafața solicitată (adeverință de la medicul veterinar);
- dovada deținerii exploatației și a efectivului de animale pe raza comunei, prin prezentarea adeverinței emise de Registrul agricol care dovedește existența/înregistrarea animalelor pe raza comunei Mărișelu;
- acte doveditoare privind achitarea caietului de sarcini și a garanției de participare la licitație;
- certificat fiscal care atestă achitarea datoriilor către bugetul local și către bugetul consolidat al statului, valabil la data licitației.

4. Atribuirea contractului de închiriere

4.1 Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire al contractului de închiriere – **Prețul cel mai mare.**

4.2 (1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, comuna Mărișelu are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(2) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților, în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(3) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(4) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(5) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile pct. 3 din Caietul de sarcini.

(6) După analizarea conținutului plicului exterior, se întocmește procesul-verbal nr. 1, în care se va preciza rezultatul analizei prin menționarea ofertelor valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație.

(7) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile de calificare. În caz contrar procedura de licitație se anulează și se organizează o nouă licitație. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

(8) În situația în care comisia solicită ofertanților clarificări referitoare la documentele de calificare prezentate în plicul exterior, deschiderea plicului interior și evaluarea ofertei financiare se va stabili la o dată ulterioară, cu respectarea termenului de 3 zile lucrătoare de răspuns din partea ofertanților, termen calculat de la data primirii solicitării de clarificări.

(9) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal nr.1 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, în situația în care nu există vreo solicitare de clarificări din partea comisiei de evaluare.

(10) În cazul în care există mai multe oferte cu același preț, se va solicita refacerea prețului, în plic închis.

(11) Comisia de evaluare stabilește oferta câștigătoare în funcție de criteriul de atribuire – prețul cel mai mare și întocmește procesul-verbal nr.2, care trebuie semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(12) În baza procesului-verbal nr. 1 și nr. 2, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, Raportul procedurii pe care îl transmite spre aprobare Primarului comunei Mărișelu. Raportul se depune la dosarul de licitație.

(13) Comuna Mărișelu va informa ofertanții, inclusiv ofertanții câștigători, despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea raportului.

(14) În cazul informării ofertanților care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, se vor prezenta motivele care au stat la baza deciziei respective.

(15) Comuna Mărișelu are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare în termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatului procedurii cu toți ofertanții.

(16) Comuna Mărișelu va transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, partea a IV-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

4.3 Anularea procedurii de licitație

(1) Cu excepția situației prevăzute la pct. 4.2 alin.(7), Comuna Mărișelu are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă înscrierea contractului.

(2) În sensul alin.(1), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Codul administrativ;

b) Autoritatea contractantăse află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor sus menționate.

(3) Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

5. Contractul de închiriere

5.1. (1) Contractele de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității, în termen de 20 zile de la data la care comisia de evaluare a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale.

(2) Predarea-primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.

5.2. (1) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(2) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, documentația de atribuire păstrându-și valabilitatea.

(3) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul Locatorului, 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. (4), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (2).

5.2. (1) Modelul contractului de închiriere este cel aprobat prin Ordinului comun M.A.D.R. și M.D.R.A.P. nr.407/2051/2013 pentru aprobarea contractelor-cadru de închiriere a suprafețelor de pajiști aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor, completat în funcție de situația de fapt.

(2) Contractul de închiriere va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

6. Dispoziții finale

6.1 **Prețul documentației de atribuire** este în cuantum de **50 de lei**. Acesta se achită la caseria primăriei Mărișelu sau prin virament bancar în contul: Comuna Mărișelu, cod fiscal 4426948, RO14TREZ10121A300530XXXX - deschis la Trezoreria Bistrița, cu specificația la obiectul plății.

6.2 (1) Garanția de participare se va restitui participanților care au pierdut licitația, în termen de 15 zile lucrătoare de la data licitației.

(2) Pentru ofertantul câștigător, garanția de participare se constituie în plata redevenței.

(3) Garanția de participare se pierde în situația în care solicitantului câștigător nu se prezintă pentru încheierea contractului de concesiune în termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării rezultatului procedurii de atribuire.

6.3. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. Comuna Mărișelu va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată de către persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, într-o perioadă care nu va depăși 5 zile de la primirea unei astfel de solicitări, dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util pentru a permite respectarea termenului limită de depunere a ofertelor, comuna Mărișelu va răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

6.4 (1) Componența comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc și sunt numiți prin dispoziția Primarului comunei Mărișelu, prin desemnarea președintelui comisiei de evaluare și a secretarului acesteia.

Membrii comisiei de evaluare și supleanții sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul licitației.

În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea contractantă despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile.

(2) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor-verbale;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare.

(3) Comisia de evaluare este legal întrunită în prezența tuturor membrilor.

(4) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

(5) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

6.5. Persoana care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim printr-un act al autorității contractante, cu încălcarea dispozițiilor legale în materia închirierii, are dreptul de a contesta actul respectiv pe cale administrativ-jurisdicțională, în condițiile legislației în vigoare.

6.6. Contestațiile se pot depune în termene de 5 zile de la data comunicării rezultatului procedurii licitației și vor fi soluționate în termen de cel mult 10 zile de la data depunerii lor, de către Comisia de soluționare a contestațiilor.

6.7. (1) Comisia de soluționare a contestațiilor, formată din 3 membrii, se numește prin dispoziția Primarului comunei Mărișelu, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului, alții decât cei din comisia de evaluare.