



HOTĂRÂRE

Privind aprobarea studiului de oportunitate și a documentației de atribuire pentru arendarea terenurilor în suprafață de 108,994 ha teren arabil prin licitație publică situat în extravilanul comunei Băleni, județul Dâmbovița

Consiliul Local al comunei Băleni, întrunit în ședință ordinară, în data de 28.01.2021

AVÂND ÎN VEDERE

- Proiectul de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate și a documentației de atribuire pentru arendarea terenurilor în suprafață de 108,994 ha teren arabil prin licitație publică situat în extravilanul comunei Băleni, județul Dâmbovița, inițiat de primarul comunei, însoțit de referatul de aprobare
 - Raportul de specialitate întocmit de către compartimentul achiziții publice la proiectul de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate și a documentației de atribuire pentru arendarea terenurilor în suprafață de 108,994 ha teren arabil prin licitație publică situate în extravilanul comunei Băleni, județul Dâmbovița
 - Avizul consultativ al comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Băleni
 - Prevederile HCL nr.72/23.12.2020 privind completarea și actualizarea domeniului privat al comunei Băleni județul Dâmbovița
 - Prevederile art.555 și art.1836-1850 din Codul Civil al României
 - Prevederile art.354 alin.(1) și alin.(2), 355 și 362 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ al României, cu modificările și completările ulterioare
 - Prevederile art.129 alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.b) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare
- În temeiul art.139 alin.(3) lit. g) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE

Art.1 Se aprobă studiul de oportunitate privind arendarea terenurilor în suprafață de 108,994 ha teren arabil, proprietate privată a comunei Băleni, județul Dâmbovița, prevăzut în **anexa nr.1** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 (1) Se aprobă arendarea terenurilor cu destinație agricolă în suprafață de 108,994ha teren arabil identificate și delimitate în teritoriu conform planurile cadastrale anexate la prezentul proiect de hotărâre.

(2) Terenurile agricole prevăzute la alin.(1) se arendează cu destinați agricolă pentru o durată de 10 ani, calculată de la data preluării terenului arendat. Contractul de arendă poate fi prelungit prin Hotărâre a Consiliului Local Băleni cu o durată egală cu durata inițială, la solicitarea arendașului înregistrată la arendator cu minim 12 luni înainte de expirarea duratei contractului de arendă.

(3) Arendarea terenurilor se realizează prin procedura de licitație publică deschisă, detaliată în Documentația de atribuire.

(4) Criteriul de atribuire al contractului de arendare este **CEL MAI MARE NIVEL AL ARENDEI** exprimată în lei/ha/an.

(5) **Cesiunea și subarendarea totală sau parțială este interzisă**

Art.3 Se aprobă „Documentația de atribuire” privind arendarea terenurilor în suprafață de 108,994 ha teren arabil cu destinația agricolă, situate în extravilanul comunei Băleni prevăzută în **anexa nr.2** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 (1) Se aprobă prețul de pornire a licitației în cuantum de 500lei/ha/an în vederea atribuirii contractului/contractelor de arendă.

(2) Se aprobă prețul de achiziționare a Documentației de atribuire în cuantum de 200 lei.

Art.5 Se aprobă modalitatea de plată a arendei datorată, după cum urmează :

a).pentru perioada cuprinsă de la data predării terenului arendat de arendator până la 31 decembrie a anului în care s-a predat terenul, arenda se plătește în două tranșe , respectiv : 50% din cuantumul arendei în termen de 45 zile de la data predării terenului arendat, iar diferența de 50% până la data de 31 octombrie ;

b).pentru următorii ani ai arendării , arenda se plătește în două tranșe, respectiv : 50% din cuantumul arendei până la 31 iulie , iar diferența de 50% până la data de 31 octombrie ;

c).pentru perioada cuprinsă între 01 ianuarie a ultimului an al arendării și data încetării contractului de arendă , arenda se plătește până la 31 ianuarie a anului respectiv ;

d).arenda datorată de arendaș se indexează anual la 01 ianuarie a fiecărui cu indicele de inflație , comunicat de Institutul Național de Statistică , pentru anul precedent;

Art.6 (1) În situația în care pe parcursul derulării contractului de arendă, intersul public național sau județean o impune , prin act adițional se va proceda la reducerea cu 5% a suprafeței arendate și cu reducerea corespunzătoare a arendei viitoare datorată de arendaș pentru suprafața respectivă.

(2) Dacă interesul public național sau județean în temeiul căruia s-a diminuat suprafața arendată cu până la 5 % nu mai subzistă , această suprafață va reveni , fără o nouă procedură de licitație a arendașului inițial, cu majorarea corespunzătoare a arendei datorate.

(3) Având în vedere că terenurile care fac obiectul arendării sunt la dispoziția Comisiei Locale de Fond Funciar Băleni, fiind destinate punerii în posesie a persoanelor cărora li s-a reconstituit dreptul de proprietar, conform legilor fondului funciar , acestea pot fi retrocedate fără ca arendașul să emită pretenții , numai după ridicarea recoltei , suprafața totală diminuându-se cu suprafața retrocedată

Art.7 În cazul terenurilor arendate, dacă pe parcursul derulării contractelor de arendă, interesul național sau județean o impune, contractul de arendă poate înceta din inițiativă arendatorului , prin denunțare unilaterală , cu plata unei juste și prealabile despăgubiri.

Art.8 Comisia de evaluare a ofertelor îndeplinește atribuțiile și își desfășoară activitatea în conformitate cu prevederile documentației de atribuire , prevăzută în anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

Art.9 Prezenta hotărâre va fi comunicată Compartimentelor Evidență patrimoniu și Achiziții Publice , spre ducere la îndeplinire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier local

IOLU ABEL DANIEL

NR. 7

DATA : 28.01.2021



Avizat de legalitate,

Secretar general

Jr. BUCUR ANAMARIA

Această hotărâre a fost adoptată de către Consiliul Local al comunei Băleni , județ Dâmbovița, în ședința ordinară din data de 28.01.2021 , cu respectarea prevederilor art. 139 alin (3) lit g) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu un cvorum de: 14 voturi pentru , 0 voturi împotriva și 0 abțineri din numărul total de 15 consilieri locali în funcție și 14 consilieri prezenți la vot

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind arendarea terenurilor în suprafață de 108,994ha , proprietate privată a comunei
Băleni , județul Dâmbovița

Obiectivele studiului

- 1.Descrierea bunului ce urmează a fi arendat;*
- 2.Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică arendarea*
- 3.Nivelul minim al arendeii*
- 4.Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de arendare*
- 5.Durata estimativă a arendării*
- 6.Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de arendare*
- 7.Avize*

1.Descrierea și identificare bunului

Terenurile de orice fel , care aparțin persoanelor fizice și juridice , indiferent titlurile pe baza cărora sunt deținute , se împart pe destinații conform prevederilor legale .Prin deținători de terenuri se înțeleg titularii dreptul de proprietate , persoane fizice sau juridice , ai altor drepturi reale asupra terenurilor sau cei care potrivit legii

Terenurile propuse spre arendare este teren cu destinația agricolă din categoria de folosință productiv

Potențialul de producție a terenurilor se clasifică , în funcție de sol, relief, clima , apa freatică , pe baza notelor de bonitare naturală pentru teren, în urma studiilor pedologice și bonitare profile sol.

Caracteristicile soluri sunt următoarele :

- terenuri cu soluri foarte slab fertile;
- improprie pentru folosința arabilă;
- foarte puternic afectate de fenomene de degradare (eroziune, exces de umiditate)
- este un sol profund cu volum edafic mijlociu-mare;
- conținutul de săruri solubile crește pe profil de la suprafață spre adâncime
- reacția solurilor este slab alcalină , conținutul de humus este mic mijlociu
- conținutul de fosfor mobil mic și potasiu mobil este foarte mare
- fertilitatea acestor soluri este în funcție de conținutul de săruri pe care îl au
- salinizarea , ridică mari probleme plantelor de cultură , reducând substanțial producția agricolă

-vegetația acestor soluri este alcătuită în special din ierburi perene , ierburi ce lasă în sol o cantitate mai mare de material organic decât plantele anuale.

Ameliorarea acestor soluri pentru a fi rentabile din punct de vedere agricol este anevoioasă , costisitoare și de durată și nu se poate realiza decât printr-un complex de măsuri speciale :

-de spălare (în perioade reci cu norme mari de apă pentru levigarea în adâncime a sărurilor solubile)

-amendarea cu ghips și fosfogips (în scopul evitării evoluției spre soloneț, precum și pentru a normaliza compoziția cationică , pentru a îmbunătăți însușirile fizico-chimice și biologice)

-lucrări de drenaj (care au scopul de a colecta apa de spălare , bogată în săruri solubile și de a coborâ pânza freatică , în așa fel încât franja capilară să nu mai ajungă la suprafața solului)

Concomitent cu aceste măsuri este necesar să se aplice o agrotehnică adecvată , fertilizarea cu îngrășăminte minerale și organice și cultivarea cu plante tolerante la salinitate .

Îndiguirea terenului , executarea de canale de desecare, de preluare a excesului de apă și de evacuare a acestuia , a contribuit în mod substanțial la îmbunătățirea calității solurilor din

această zonă (aerație, permeabilitate, drenaj). Solurile de luncă au ca material parental depozite fluviatile caracterizate printr-o mare variație texturală și mineralogică

Având în vedere cele prezentate mai sus, constatăm faptul, că terenul propus pentru arendare poate fi folosit și valorificat în condițiile date pentru următoarele culturi:

Culturi de cereale:

- grâu;
- porumb;
- orz și orzoaică;

Obiectul arendării îl reprezintă, teren cu destinația agricolă-categoria de folosință, situat în extravilanul comunei Băleni după cum urmează:

1.

Nr.cr t	Denumirea bunului	Tarla	Suprafața
1	Teren arabil –categoria de folosință agricolă	Tarla 109 Parcela 473	36,17ha
2	Teren arabil –categoria de folosință agricolă	Tarla 103 Parcela 461	5,35 ha
3	Teren arabil –categoria de folosință agricolă	Tarla 103 Parcela 461	14,02 ha
4	Teren arabil –categoria de folosință agricolă	Tarla 96 Parcela 447	1,8539 ha
5	Teren arabil –categoria de folosință agricolă	Tarla 100 Parcela 454	7,47 ha
			6,012 ha
			4,766 ha
6	Teren arabil –categoria de folosință agricolă	Tarla 85 Parcela 422	1,1945 ha
7	Teren arabil –categoria de folosință agricolă	Tarla 97 Parcela 488	5,78 ha
8	Teren arabil –categoria de folosință agricolă	Tarla 107 Parcela 469	7,93 ha
9	Teren arabil –categoria de folosință agricolă	Tarla 94 Parcela 444	1,81 ha
10	Teren arabil-categoria de folosință gratuită	Tarla 108 Parcela 471	16,64 ha
		Total	108,994

2. Motivele de ordin

2.1. Motivația pentru componența economică:

-administrarea eficientă a domeniului privat al comunei Băleni , pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul comunei Băleni ;

-facilitarea dezvoltării agriculturii , prin intermediul căreia se creează locuri de muncă și venituri pentru locuitorii din zonă

-dezvoltarea agenților economici , care vor adjuceca terenurile arendate în urma licitației publice , dar și generarea unei dezvoltări pe orizontală a altor societăți comerciale (furnizori de carburanți, semințe, pesticide, îngrășăminte chimice , deținători sau comercianți de utilaje agricole)

2.2. Motivația pentru componența financiară :

Principalele avantaje ale arendării terenului sunt următoarele :

-arendașul va achita autorității , în contravaloarea terenului arendat, o arendă anuală stabilită în contract ;

-arendrea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului arendat, în sarcina arendașului (inclusiv cele de mediu)

2.3. Motivația pentru componența socială:

-crearea unui climat care să atragă și investiții ce au impact pozitiv asupra comunității

-ocuparea unei părți din forța de muncă din zonă, fie prin angajarea unui contract de muncă a unor oameni , fie prin utilizarea acestora ca zilier;

2.4. Motivația pentru componenta de mediu

-arendașul va avea obligația , prin contractul de arendă , să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de arendă transferă responsabilitatea viitorului arendaș cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului , printre care unele dintre cele mai importante sunt:

-luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației ;

-utilizarea durabilă a resurselor ;

-îmbunătățirea factorilor de mediu și a microclimatului din zonă prin amenjare și întreținere , evitarea degradării solului .

-creșterea calității solului prin fertilizarea acestuia în procesul de producție , astfel încât la finalul perioadei prin fertilizarea acestuia în procesul de producție .

-creșterea calității solului prin fertilizarea acestuia în procesul de producție , astfel încât la finalul perioadei de arendare .

3. Nivelul minim al arendeii

Caracteristici ale suprafețelor arendate :

-existența canalelor de irigații și desecare care creează creșterea rentabilității producției agricole ;

-facilitățile de transport –existența drumurilor de exploatare în câmp

-distanța mică față de localități –între 0,3 -2 km

-culturile realizate pot beneficia de subvenție din partea APIA

-întreaga suprafață de teren este exploatată în regim continuu

Având în vedere calitatea terenurilor propuse pentru arendare , propunem ca nivelul minim al valorii arendeii/ha/an de la care pornește licitația publică să fie de 500 lei/ha/an urmărindu-se obținerea unor venituri suplimentare la bugetul comunei dar în același timp se va avea în vedere și încurajarea investitorilor și crearea de noi locuri de muncă.

4.Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de arendare

4.1 Potrivit prevederilor Codului Administrativ aprobat prin OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ , cu modificările și completările ulterioare , modalitate de acordare a contractului de arendare este prin LICITAȚIE DESCHISĂ

4.2.Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de arendă sunt :

- a).transparența-punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii de atribuirea contractului de arendare ;
- b).tratamentul egal –aplicarea , într-o manieră nediscriminatorie , de către autoritatea publică , a criteriilor de atribuire a contractului de arendare;
- c).proporționalitatea –presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului ;
- d).nediscriminarea –aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli , indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de arendare , cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e).libera concurență-asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni arendaș în condițiile legii , ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

4.3. Desfășurarea licitației publice deschise se realizează în conformitate cu prevederile caietului de sarcini și a regulamentului de desfășurare al licitației , aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local Băleni.

5. Durata estimată a arendării

5.1. Durata arendării în funcție de categoria de cultură este următoarea:

10 ani de la data preluării terenului arendat pentru :

-cultura de cereale

5.2. Arendașul poate solicita în scris , cu minim 12 luni înainte de expirarea duratei contractului de arendă , arendatorului , reînnoirea acestui contract , potrivit art.1848 alin.(1) din Codul Civil

5.3. Contractul se poatea reînnoi , pentru un termen egal cu cel inițial ca urmare a aprobării reînnoirii prin Hotărârea Consiliului Local Băleni.

5.4. Cesiunea contractului de arendă sau subarendarea lui sunt interzise

6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de arendă

6.1. După aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini prin Hotărârea Consiliului Local Băleni se va proceda la publicarea anunțului publicitar

6.2. Procedura de arendare se va realiza în **20 (douăzeci) zile** de la data publicării anunțului.

6.3. Licitația va avea loc în termen de **3 zile lucrătoare** de la data limită prevăzută pentru depunerea ofertelor la sediul Primăriei Băleni

6.4. Ofertantul a cărei ofertă va fi declarată câștigătoare va fi informat despre alegerea sa în termen de 3 zile lucrătoare de la data licitației

6.5. Contractul de arendare va fi încheiat în termen de 7 zile lucrătoare de la data la care proprietarul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale, eventualele contestații fiind rezolvate anterior.

7. Avize

Aceste suprafețe de teren nu fac parte dintr-o arie sau zonă protejată conform prevederilor legale în vigoare .

Considerăm că scopul pentru care sunt arendate aceste terenuri și anume acela de cultură agricolă, nu este de natura de a afecta factorii de mediu , iar pe toată perioada de arendare , arendașul va lua toate măsurile de protejare a mediului într-o strânsă legătură cu Agenția de Protecție a Mediului Dâmbovița , care va monitoriza aceste terenuri.

Orice informație adusă la cunoștința Primăriei Băleni –Consiliului Local Băleni pe această temă de către Agenția de Protecție a Mediului Dâmbovița , va fi transmisă și arendașului .

OPIS
DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

Capitolul 1 .Informații generale despre arendator

Capitolul 2 Date privind organizarea licitației

Capitolul 3 Caiet de sarcini

Capitolul 4 Reguli privind organizarea și desfășurarea licitației

Capitolul 5 Criteriul de atribuire

Capitolul 6 Căi de atac

Capitolul 7 Clauze

Capitolul 8 Draft contract

Capitolul 9 Formular ofertă

Capitolul 10 Formular informații generale ofertant

Capitolul 11 Draft anunț

Capitolul 1

Informațiile generale privind arendatorul

- 1.1. Denumirea : **PRIMĂRIA COMUNEI BĂLENI**
- 1.2. Cod fiscal **4280060**
- 1.3. Adresa **Comuna Băleni, Șos.București-Târgoviște nr.86**
- 1.4. Număr de telefon **0245265004**
- 1.5. Număr de fax **0245265063**
- 1.6. Adresa de email **primaria baleni@yahoo.com**
- 1.7. Persoana de contact : **PARASCHIV MARIAN** –referent Compartiment
Evidență patrimoniu

Capitolul 2

Organizarea și desfășurarea procedurii de arendare

2.1. ARENDAREA

Arendarea se va realiza în conformitate cu prevederile documentației de atribuire prin LICITAȚIE DESCHISĂ cu oferte în plic sigilat

Cadrul legislativ

- Codul administrativ
- Hotărâre Consiliul Local Băleni
- Orice alte acte normative relative la obiectul caietului de sarcini
- Codul civil art.1836-1850

La procedura pot participa persoane fizice și juridice române cu participație de capital autohton , străin sau mixt și care îndeplinesc condițiile de înscriere și calificare solicitate prin documentația de atribuire cu domeniul principal sau secundar de activitate "activitate agricolă"

Arendatorul exclude din procedura de licitație publică pentru atribuirea contractelor de arendă , pe operatorii economici care și-au încălcat în mod grav sau repetat în ultimii 3 ani obligația de plată către bugetul Consiliului Local Băleni rezultate din contractele de arendare a terenurilor aparținând Comunei Băleni

2.2. Desfășurarea procedurii de arendare

1. Procedura de licitație se va desfășura dacă au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile.
2. În caz contrar arendatorul are obligația să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație în aceleași condiții în termen de 10 zile lucrătoare de la publicarea unui nou anunț
3. În cazul în care nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile în cadrul celei de –a doua licitație publică , proprietarul poate iniția procedura de negociere directă prin publicarea unui anunț în termen de 3 zile lucrătoare de la procedura de licitație
4. Orice ofertant poate solicita clarificări în condițiile legii , iar arendatorul are obligația de a răspunde , în mod clar , complet și fără ambiguități , la orice clarificare solicitată într-o perioadă care nu trebuie să depășească 3 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări .
5. Fără a aduce atingere prevederilor punctului 4 , proprietarul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor
6. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel arendatorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la punctul 5 , acesta din urmă are totuși obligația de a 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 .
7. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul de intrare a documentelor la Primăria Băleni plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare , constituită prin Hotărârea Consiliului Local sau prin Dispoziția Primarului la data și ora fixată pentru deschiderea lor prevăzută în anunțul publicitar
8. Ședința de deschidere a plicurilor este publică

9. În deschiderea ședinței Președintele comisiei de licitație anunță :
- componenta comisiei de licitație
 - suprafața de teren cu destinația exploatare agricolă ce se arendează
 - nivelul de pornire al arendeii minime obligatorii
 - denumirea și numărul de ordine al ofertanților –stabilit în funcție de data și ora depunerii documentelor în vederea participării la licitație
 - modul de desfășurare a ședinței de licitație , asigurându-se ca fiecare ofertant a înțeles această procedură și răspunde la eventualele întrebări puse de ofertanți
 - președintele comisiei va aduce la cunoștința ofertanților neacceptarea de obiecții , sugestii sau derogări de la procedură din partea ofertanților
10. În cadrul ședinței de deschidere nu este permisă respingerea nici unei oferte, cu excepția celor care se încadrează într-una din următoarele situații :
- a).au fost depuse după data și ora-limită de depunere sau la o altă adresă decât cele stabilite în anunțul publicitar;
 - b).nu sunt însoțite de garanția de participare , în cuantumul și forma stabilită
11. Deschiderea ofertelor va avea loc la data și ora menționate în anunțul publicitar , în prezența ofertanților sau a persoanelor care reprezintă ofertanții la licitație, în baza împuternicirii acordate de aceștia , comisia de licitație procedează la identificarea ofertanților și la deschiderea plicurilor exterioare conținând documentele de participare ale ofertanților prezenți
- 12.După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în ”*Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor*” și întocmește un proces-verbal, în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective
- 13.Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile descrise la punctul 11 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, și numai dacă există cel puțin 3 (trei) oferte valabile
- 14.Dacă nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile , comisia de evaluare va întocmi un proces verbal care va constata imposibilitatea de deschiderea a plicurilor interioare urmând a se repeta procedura de licitație publică deschisă

15. Criteriul de atribuire al contractului de arendă este **CEL MAI MARE NIVEL AL ARENDEI LEI/HA/AN.**

16. În cazul în care după deschiderea ofertelor se constată existența a două sau mai multe oferte cu prețul cel mai ridicat dar egal, aflate pe primul loc autoritatea contractantă va solicita ofertanților o nouă propunere financiară în plic închis, caz în care contractul va fi atribuit ofertantului a cărui propunere financiară are nivelul cel mai ridicat al arendei lei/ha/an

17. În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna această situație într-un proces verbal și se va organiza o nouă licitație în aceleași condiții.

18. În cazul în care se va iniția o nouă procedură de licitație, prin Hotărârea Consiliului Local Băleni se pot modifica/reactualiza anumite puncte din documentația de atribuire.

19. În baza procesului-verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, comisia de evaluare întocmește, în termen de 2 zile lucrătoare, un raport pe care îl transmite Primarului comunei Băleni care cuprinde:

- descrierea procedurii de arendare și operațiunile de salvare

- elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele algerii ofertantului câștigător sau,

în cazul în care nu a fost desemnat câștigător, cauzele respingerii

20. După primirea raportului comisiei de evaluare, arendatorul, în termen de 3 zile lucrătoare informează în scris, cu confirmare de primire ofertanții care nu au participat la procedura de licitație și ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

2.3 GARANȚII

a). În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare în cuantum de 5 % din suma datorată arendatorului, cu titlu de arendă minimă (de la care se pornește licitația pentru primul an al arendării, calculată la suprafața 108,994 ha.

b). Valoarea garanției de participare și modul de constituire al acesteia este prezentat în cap. 3 – Caiet de sarcini –art.2.6

Capitolul III Caietul de sarcini

Privind arendarea terenurilor în suprafață de 108,994 ha terenuri cu destinație agricolă

1. Informații generale privind obiectul arendării

Terenurile de orice fel , care aparțin persoanelor fizice și juridice , indiferent de titlurile pe baza cărora sunt deținute, se împart pe destinații conform prevederilor legale. Prin "Deținători de terenuri" se înțeleg titularii dreptului de proprietate , persoane fizice sau juridice, ai altor drepturi reale asupra terenurilor sau cei care , potrivit legii civile , au calitatea de posesor ori deținător precar

Comuna Băleni are la această dată în domeniul privat al localității suprafața de 109 ha, teren cu destinația agricolă-categoria de folosință neproductiv, (teren care în poate fi amenajat pentru producția agricolă) situată în extravilanul localității Băleni , suprafață ce va liberă de sarcini .

1.2. Destinația bunurilor ce fac obiectul arendării

Exploatarea terenului va avea destinația exploatație agricolă ce corespunde cu obiectivele arendatorului pentru cultura CEREALELOR

2. Condiții generale ale arendării

2.1. Regimul bunurilor utilizate de arendaș în derularea arendei (regimul bunurilor proprii)

- a). la expirarea contractului de arendare , arendașul este obligat să restituie în deplină proprietate , liber de sarcini bunul arendat ;
- b). în contractul de arendare se vor stipula în mod obligatoriu, distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de arendaș în derularea arendei
- c). la încetarea, din orice cauză , a contractului de arendă, bunurile ce au fost utilizate de arendaș în derularea arendei ce vor fi repartizate după cum urmează :

-bunurile de retur , așa cum au fost stabilite în contractul de arendare , se vor întoarce în posesia arendatorului , gratuit și libere de orice sarcini

-bunurile de preluare , așa cum au fost stabilite în contractul de arendă vor fi dobândite de arendator de la arendaș contra sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părți și însușită de cealaltă parte sau pe bază raport de evaluare întocmită de una din părți și însușită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent

-bunurile proprii , așa cum au fost stabilite în contractul de arendă , vor rămâne în proprietate și posesia arendașului

2.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare ;

-Arendașul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului

2.3 Arendașul este obligat să exploateze pe riscul și pe cheltuiala sa, în fiecare an , toată suprafața arendată , cu tipul de cultură pentru care a depus ofertă la licitația publică

2.4. Durata arendei /ani

2.4.1 Durata arendării în funcție de cultură propusă pentru această suprafață este 10 ani de la data semnării contractului de arendare

2.4.2 Arendașul poate solicita în scris , cu minim 12 luni înainte de expirarea duratei contractului de arendă , arendatorului , reînnoirea acestui contract , potrivit art.1848 alin.(1) din Codul Civil

2.4.3 Contractul se poate reînnoi, pentru un termen egal cu cel inițial ca urmare a acordului expres exprimat prin Hotărâre Consiliului Local Băleni

2.4.4. Cesiunea contractului de arendă sau subarendarea sunt interzise

2.4.5 Predarea –preluarea terenului arendat se va face după , dată la care vor produce efecte contractul de arendă

2.5 Arenda minimă și modul de calcul al acesteia

2.5.1. Arendatorul, vizând atingerea obiectivelor ce și le-a propus , apreciază că pentru arendarea terenului în vederea activității de exploatare agricolă, arenda minimă de la care se pornește licitația este **500 lei/ha/an**

2.5.2 Prețul arendei licitat , va fi cel puțin egal cu cel înscris la punctul 2.5.1 din prezentul caiet de sarcini , se indexează anual cu indicele inflației comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul precedent .

2.5.3. Prețul arendei licitat , se va plăti după cum urmează :

-a).pentru perioada cuprinsă de la data predării terenului arendat , până la 31 decembrie a anului în care s-a predat terenul , arenda se plătește în două tranșe , respectiv 50% din cuantumul arendei în termen de 45 zile de la data predării-primirii terenului arendat iar diferența de 50% până la data 31 octombrie

b).pentru următorii ani, arenda se plătește în două tranșe, respectiv 50% din cuantumul arendei până la data 31 iulie iar diferența de 50% până la data 31 octombrie

c).pentru perioada cuprinsă între 01 ianuarie a ultimului an al arendării și data încetării contractului de arendă , arenda se plătește până la data de 31 ianuarie a anului respectiv

d).arenda datorată de arendaș , se indexează anual, la data de 1 ianuarie al fiecărui an cu indicele de inflație , comunicat de Institutul Național de Statistică , pentru anul precedent

e).plata arendei se face de către arendaș în contul IBAN RO , Trezoreria Municipiului Târgoviște, la termenele și în condițiile prevăzute , pe baza facturii emise de arendator

f).neplata arendei în termen de 30 zile de la împlinirea termenului prevăzut în contract, atrage după sine transmiterea de către arendator a unei somații de plată către arendaș

g).dacă în termen de 15 zile de la transmiterea somației de plată, arendașul nu a efectuat plata , atunci contractul de arendă este reziliat de drept, fără intervenția instanțelor judecătorești , prezenta clauză echivalând unui pact comisoriu de gradul IV, conform art.1553 din Codul Civil și se procedează la revenirea la dispoziția arendatorului fără nici o obligație a acestuia față de arendaș.

2.5.4. În situația în care pe parcursul derulării contractului de arendă, interesul public național sau județean o impune, prin act adițional se va proceda la reducerea cu până la 5 % a suprafeței

arendate și cu reducerea corespunzătoare a arendeii viitoare datorată de arendaș pentru suprafața respectivă

2.5.5 Dacă interesul public național sau județean în temeiul căruia s-a diminuat suprafața arendată cu 5% , nu mai subzistă, această suprafață , va reveni fără o nouă procedură de licitație la arendașul inițial , cu majorarea corespunzătoare a arendeii datorate

2.5.6 Predarea-primirea suprafeței de teren menționate mai sus se face pe bază de proces verbal încheiat la sfârșitul anului agricol în care intervine modificarea suprafeței.

2.5.6 Având în vedere că terenurile care fac obiectul arendării sunt la dispoziția Comisiei Locale de Fond Funciar Băleni, fiind destinate punerii în posesie a persoanelor cărora li s-a reconstituit dreptul de proprietar, conform legilor fondului funciar , acestea pot fi retrocedate fără ca arendașul să emită pretenții , numai după ridicarea recoltei , suprafața totală diminuându-se cu suprafața retrocedată

2.5.8 Arendatorul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de arendă , din motive excepționale legate de interesul național sau județean , notificând acest fapt arendașului.

2.6. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de arendator

2.6.1 .În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare în cuantum de 5% din suma datorată arendatorului , cu titlu de arendă minimă (de la care se pornește licitația pentru primul an al arendeii , calculată la suprafața de

2.6.2. Valoarea garanției de participare este următoarea:

2.6.3 Garanția se constituie printr-un :

a). Instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară sau de o societate de asigurări , care devine anexă la contract

b).garanția trebuie să fie constituită în suma și pentru perioada de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire

2.6.4. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția în termen de 10 zile lucrătoare de la semnarea ofertantului câștigător în urma unei cereri de restituire , cu excepția ofertantului declarat câștigător în urma unei cereri de restituire , cu excepția ofertantului declarat câștigător cu care se va încheia contractul de arendă

2.6.5 Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri :

a).dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia ;

b).în cazul ofertantului câștigător , dacă acesta nu semnează contractul în termen de 7 zile lucrătoare de la data la care proprietarul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale.

2.6.6 (1) În termen de 20 zile de la data încheierii contractului de arendă, arendașul va depune cu titlu de garanție, care va fi constituită pe parcursul derulării contractului , o sumă reprezentând o cotă de 10% din suma datorată arendatorului cu titlu de arendă pentru primul an de arendare pentru prelevarea penalităților de întârziere și sumelor datorate arendatorului de către arendaș , în baza contractului de arendă .

(2) Garanția se returnează la cererea scrisă a arendașului , în termen de 7 zile de la încetarea contractului de arendă , dacă aceasta nu a fost utilizată de către arendator , pentru prelevarea penalităților de întârziere și sumelor datorate arendatorului de către arendaș , în baza contractului de arendă .

2.6.7 Garanția se constituie :

a) prin virament bancar sau printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate de asigurări care devine anexă la contract

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

- 3.1. Oferta va fi transmisă (depusă) până la data și ora din anunțul de participare riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate,
- 3.2. Oferta va fi transmisă (în două exemplare –Original și copie) în două plicuri închise și sigilate, unul exterior care va conține documentele prevăzute în instrucțiunile pentru ofertanți și unul interior care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant;
- 3.3. Oferta este valabilă 90 zile de la data depunerii și este confidențială până la deschidere de către comisia de evaluare
- 3.4. Dovada constituirii garanției de participare (va fi atașată pe plicul exterior)
- 3.5. Procedura de licitație se va desfășura dacă au fost cel puțin 3 oferte valabile
- 3.6. În caz contrar arendatorul având obligația să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație în aceleași condiții în termen de 10 zile lucrătoare de la publicarea unui nou anunț
- 3.7. În cazul în care se va iniția o nouă procedură de licitație, prin hotărâre a Consiliului Local Băleni se pot modifica/reactualiza anumite puncte din documentația de atribuire.
- 3.8. În cazul în care nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile în cadrul celei de-a doua licitații publice, arendatorul poate decide inițierea procedurii de negociere directă.
- 3.9. Dacă ofertantul câștigător nu semnează contractul de arendă, în perioada 7 zile lucrătoare de la data la care arendatorul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, licitația se anulează și se repetă, după publicarea unui nou anunț în aceleași condiții cu obligativitatea pentru respectivul ofertant de a plăti daune interese, constând din prețul arendei ofertate către arendator, până la atribuirea unui nou contract de arendă pentru modulul/modulele respective. Arendatorul are obligația de a repeta procedura de arendare în termen de maxim 12 luni de la anularea respectivei licitații.

4. Clauze referitoare la încetarea contractului de arendă

4.1. Contractul de arendă încetează :

- a). înțelegerea părților, pentru motive întemeiate verificate și acceptate de arendator, sub condiția achitării de către arendaș, a arende și a altor obligații izvorâte din contract

b).la expirarea duratei stabilite în contract

c).în cazul în care interesul național sau județean o impune , prin denunțarea unilaterală de către arendator , cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

d). în cazul imposibilității obiective a arendașului de a exploata terenul arendat prin renunțare , fără plata unei despăgubiri ;

e).prin decesul arendașului sau dizolvarea , lichidarea ori falimentul persoanei juridice respective .

4.2. Rezilierea contractului intervine :

a). În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către arendaș, prin rezilierea unilaterală de către arendator, cu plata arende datorată pe anul calendaristic respective și a eventualelor penalități de întârziere aferente în sarcina arendașului cu o notificare prealabilă de 15 zile.

b).în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către arendator, prin rezilierea unilaterală de către arendaș , cu plata de despăgubiri în sarcina arendatorului cu o notificare prealabilă de 15 zile ;

c).în cazul în care arendașul nu exploatează terenul în scopul în care a fost arendat,cu obligația pentru arendaș de a plăti arenda pentru anul calendaristic , respectiv în care are loc rezilierea contractului

d).neplata arende în termen de 30 zile de la împlinirea termenului prevăzut la art.4 din contract, atrage după sine transmiterea de către arendator a unei somații de plată, către arendaș.

e) dacă în termen de 15 zile de la transmiterea somației de plată , arendașul nu a efectuat plata ,atunci când contractul de arendă este reziliat de drept , fără intervenția instanțelor judecătorești , prezenta clauză echivalând unui pact comisoriu de gradul IV , conform art.1553 din Codul Civil și se procedează la revenirea terenurilor la dispoziția arendatorului fără nici o obligație a acestuia față de arendaș.

La încetarea contractului de arendă , arendașul este obligat să restituie , în deplină proprietate , liber de orice sarcină , bunul arendat.

Cap.IV. Instrucțiuni privind
modul de elaborare și prezentare a ofertelor

4.1. Prezentarea ofertelor –condițiilor de eligibilitate

- 1.Ofertele vor fi redactate în limba română
- 2.Persoanele fizice sau juridice în calitate de arendaș care au litigii cu autoritatea cu autoritatea publică , arendatoare , sau care au debite neonorate, generate de neexecutarea unor obligații contractuale către Consiliul Local Băleni , nu au dreptul de a participa la ședințele de licitație publică sau la cele de negociere directă , după caz.
- 3.Ofertantul va prezenta câte un exemplar al ofertei și al documentelor care o însoțesc în original și copie , introduse în plicuri marcate corespunzător cu "ORIGINAL" și respectiv "COPIE" și aceste plicuri sigilate introduse într-un plic sigilat care va fi înregistrat , în ordinea primirii , precizându-se data și ora.
- 4.Pe acest plic se va marca *oferta pentru licitație publică deschisă "Arendarea unui teren cu destinația agricolă –categoria de folosință arabil proprietatea privată a comunei Băleni , județul Dâmbovița*
- 5.Inscripția "*A nu se deschide înainte de dataora.....*"
- 6.Denumirea și adresa autorității contractante
- 7.Denumirea și adresa ofertantului
- 8.Alte înscrisuri atrag descalificarea ofertanților

9.În acest plic sunt introduse cele două plicuri "ORIGINAL" și respectiv "COPIE" cu documentele de calificare și oferta de preț

-pe plicul exterior va fi atașată dovada achitării garanției de participare la licitație care este egală cu 5% din suma datorată arendatorului , cu titlu de arendă minimă (de la care se pornește licitația pentru primul an al arendării) calculată în funcție de suprafața pe care ofertantul intenționează să o arendeze.

10.Plicurile interioare sigilate care cuprind formularul de ofertă vor fi introduse în plicul exterior

10. PLICUL EXTERIOR (original copie) va conține :

A.1. Activitate agricolă –documente pentru persoane juridice

-act constitutiv (statut , contract societate , etc , după caz) copie legalizată

-să aibă în obiectul de activitate *activitate agricolă*

-certificat constatator , valabil emis de Oficiul Registrului Comerțului competent, privind activitatea ofertantului –copie

-informații generale (completare formular)

-dovada achitării obligațiilor de plată exigibile a impozitelor și taxelor locale –certificate constatoare de la organele fiscale competente ;

-dovada achitării obligațiilor de plată exigibile a impozitelor și taxelor către bugetul general consolidat al statului –certificate constatoare de la organele fiscale competente;

-declarație pe propria răspundere că nu este în procedură de reorganizare sau lichidare judiciară ;

-împuternicire pentru reprezentantul societății , dacă nu este reprezentantul legal al acesteia ;

-dovada privind depunerea garanției de participare la licitație, care este egală cu 5% din suma datorată proprietarului , cu titlu de arendă minimă (de la care se pornește licitația pentru primul an al arendării) , calculată în funcție de suprafața pe care ofertantul intenționează să o arendeze.

B1. Activitate agricolă –documente pentru ofertanți persoane fizice

-copie după actul de identitate

- dovada achitării obligațiilor de plată exigibile a impozitelor și taxelor locale –certificate constatatoare de la organele fiscale competente;
- dovada privind depunerea garanției de participare la licitație , care este egală cu 5% din suma datorată proprietarului , cu titlu de arendă minimă (de la care se pornește licitația pentru primul an al arendării) calculată în funcție de suprafața pe care ofertantul intenționează să o arendeze.
- informații generale (completare formular)

1.2 . Plicurile interioare trebuie să conțină:

- pe plicurile interioare (unul pentru oferta în original și unul pentru oferta în copie) se înscriu numele sau denumirea ofertantului , sediul social al acestuia
- aceste plicuri vor conține oferta propriu-zisă completată pe formularul de ofertă semnat de ofertant;

4.2. Precizări privind oferta

- a).fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă;
- b).termenul de valabilitate al ofertei este de 90 zile de la data depunerii
- c).ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării și prezentării ofertei sale
- d).ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise ;
- e).plicurile interioare care nu sunt sigilate , constatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare , nu vor fi luate în considerare , ofertele respective fiind descalificate;
- f).oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației , este secretă și se depune în vederea participării la licitație;
- g).Oferta trebuie să fie fermă
- h).oferta se va întocmi pentru suprafața prezentată în caietul de sarcini conform formularului de ofertă
- i).oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc

- j).organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației
- k).depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de arendare a terenului pentru a-l exploata conform obiectivelor conform obiectivelor arendatorului
- l).revocarea ofertei de către ofertant în perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anunțului , atrage după sine pierderea garanției de participare
- m).revocarea de către ofertantul câștigător a ofertei după adjudecare , atrage după sine anularea licitației și pierderea garanției de participare și , dacă este cazul , plata de daune interese de către partea în culpă
- n).daune interese reprezintă paguba respectivă și câștigul nerealizat calculat la nivelul arendeii ofertate de câștigător în cadrul procedurii de licitație până în momentul semnării unui nou contract de arendare dar nu mai târziu de 12 luni.
- o).conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, arendatorul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată

4.3. Elemente de preț

- 1.Prețul minim de pornire al licitației este 500lei/ha/an
- 2.Prețul arendeii , licitat , va fi indexat anual cu rata inflației
- 3.Modul de achitare a prețului arendeii cât și clauzele pentru respectarea obligațiilor de plată , se vor stabili prin contractul de arendare.

Cap.V Informații privind
CRITERIUL DE ATRIBUIRE

5.1. Criteriul de atribuire al contractului de arendare este :

CEL MAI MARE NIVEL AL ARENDEI /HA /AN –OFERTATE

5.2. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor

5.3. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare

5.4. Membrii comisiei de evaluare , supleanții, observatorii și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese

5.5. Membrii comisiei de evaluare și observatorii au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate

Cap.VI INSTRUCȚIUNI PRVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

- 6.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea , încheierea , executarea , modificarea și încetarea contractului de arendare , precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Codului Civil și Codului de procedură civilă cu modificările și completările ulterioare
- 6.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția civilă a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul arendatorului .

Cap.VII Informații referitoare la clauzele obligatorii

- 7.1. Arendașul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului ce face obiectul arendeii, potrivit obiectivelor stabilite de către arendator;
- 7.2. Arendașul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul arendeii ;
- 7.3. Arendașul este obligat să plătească arenda;
- 7.4. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc în contract
- 7.5. La încetarea contractului de arendare prin atingerea la termen, arendașul este obligat să restituie arendatorului în deplină proprietate terenul împreună cu toate investițiile realizate pe acesta ;

CONTRACT DE ARENDARE

Privind arendarea a unui teren cu destinația agricolă –categoria de folosință arabil , proprietatea privată a comunei Băleni , situat în extravilanul comunei Băleni

Nr. _____ din _____

I.Părțile contractante

Primăria comunei Băleni , cu sediul în comuna Băleni, Șos.București-Târgoviște nr.86, jud.Dâmbovița , cod fiscal 4280060 , reprezentat prin domnul Primar Dr.Mușat Florea , în calitate de ARENDATOR , pe de o parte,

și

_____ cu sediul în _____ str _____ nr.____, jud. _____ cod _____, CUI _____ număr de ordine la Registrul Comerțului _____ cont _____ deschis la _____ tel/fax _____ în calitate de ARENDAȘ

La data de _____, la sediul arendatorului în temeiul Legii nr.287/2009, privind Codul Civil , art.1836-1850 și al Hotărârii Consiliului Local Bălen de aprobare a arendării nr. _____ din _____, s-a încheiat prezentul contract de arendă

II. Obiectul contractului de arendă

Art.1 (1) Obiectul contractului de arendă este predarea de către arendator și preluarea în scopul exploatării de către arendaș a terenului cu destinația agricolă –categoria de folosință arabil , proprietate privată a comunei Băleni , situat în extravilanul comunei Băleni în suprafață totală de _____ astfel :

(2) Terenul arendat va fi folosit de către arendaș doar în scopul –exploatației agricole pentru _____ conform ofertei depuse la licitația deschisă din data de _____.

(3) În derularea contractului de arendă , arendașul va utiliza următoarele categorii de bunuri :

a).bunurile de retur : constând din teren cu destinația agricolă (categoria de folosință arabil

b).bunurile de preluare : bunurile utilizate de către arendaș pe perioada arendei , care sunt bunuri de retur , dar pentru care arendatorul își exprimă intenția de a le cumpăra la încetarea arendei , dacă este cazul ;

c).bunurile proprii : bunuri utilizate pe durata arendării de arendaș ce sunt și rămân proprietate a acestuia la încetarea contractului , dacă nu sunt fructe industriale sau nu fac obiectul intenției arendatorului de a le achiziționa ca bunuri de preluare.

(4) La încetarea contractului de arendă , din orice cauză arendașul este obligat să restituie, în deplină proprietate , liber de orice sarcină , bunul arendat.

(5) La încetarea , din orice cauză , a contractului de arendă bunurile ce au fost utilizate de arendaș în derularea contractului vor fi repartizate după cum urmează:

-bunurile de retur , așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini , se vor întoarce în posesia arendatorului , gratuit și libere de orice sarcini ;

-bunurile de preluare , așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini vor fi dobândite de arendator de la arendaș contra unei sume stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părți și însușită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent ;

-bunurile proprii, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, vor rămâne în proprietatea și posesia arendașului.

Art.2 (1) Arendarea se face în condițiile stabilite prin caietul de sarcini , anexat la prezentul contract care este parte integrantă din acesta

(2) Predarea-primirea terenului ce face obiectul arendeii se va efectua în termen de 10 zile de la încheierea contractului, și va fi consemnată într-un proces-verbal încheiat între părți care devine anexă la contract

(3) Contractul de arendă încheiat în scris și înregistrat la primăria pe raza căreia se află terenul constituie titlu executoriu pentru plata arendeii la termenele și în modalitățile stabilite în contract

(4) Nivelul arendeii nu poate fi modificat de arendaș ca urmare a unor pierderi datorate unor factori naturali (calamități, inundații, secetă etc)

(5) Părțile sunt obligate să notifice primăriei pe raza căreia se află terenul arendat și la care a fost înregistrat contractul de arendă orice modificare a nivelului arendeii .

(6) *Arendașul are interdicția de a subarenda sau cesiona , total sau parțial contractul de arendă*

III.Termenul

Art.3 (1) Durata arendeii este _____ ani , începând de la data _____2020 până la _____.

(2) Arendașul poate solicita în scris, cu minim 12 luni înainte de expirarea duratei contractului de arendă , arendatorului , reînnoirea acestui contract, potrivit art.1848 , alin.(1) din Codul civil.

(3) Contractul se poate reînnoi, pentru un termen egal cu cel inițial ca urmare a acordului expres manifestat prin Hotărâre Consiliul Local Băleni

IV ARENDA

Art.4(1) Nivelul arendeii este _____ lei/ha/an așa cum a fost specificat în oferta de preț, iar valoarea totală pentru cele _____, arenda este de _____ lei/an și se va plăti după cum urmează :

a).pentru perioada cuprinsă de la predării terenului arendat , până la 31 decembrie a anului în care s-a predat terenul, arenda se plătește în două tranșe, respectiv : **50%** din cuantumul arendeii în termen de 45 zile de la data predării-primirii terenului arendat iar diferența de 50% până la data de 31 octombrie

b).pentru următorii ani, arenda se plătește în două tranșe, respectiv 50% din cuantumul arendeii până la data 31 iulie iar diferența de 50% până la data de 31 octombrie

c).pentru perioada cuprinsă între 01 ianuarie a ultimului an al arendării și data încetării contractului de arendă , arenda se plătește până la data de 31 ianuarie a anului respectiv .

(2) Arenda se indexează anual , la 1 ianuarie , cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul precedent.

V.Plata arendeii

Art.5 (1) Plata arendeii se face de către arendaș în contul _____ deschis la Trezoreria Municipiului Târgoviște , la termenele și în condițiile prevăzute la art.4 din prezentul contract , pe baza facturii emise de arendator

(2) Neplata arendeii în termen de 30 zile de la împlinirea termenului prevăzut la art.4 din contract , atrage după sine transmiterea de către arendator a unei somații de plată , către arendaș.

(3) Dacă în termen de 15 zile de la transmiterea somației de plată , arendașul nu a efectuat plata , atunci când contractul de arendă este reziliat de drept, fără intervenția instanțelor judecătorești , prezenta clauză echivalând unui pact comisoriu de gradul IV , conform art.1553 din Codul Civil și se procedează la revenirea terenurilor la dispoziția arendatorului fără nici o obligație a acestuia față de arendaș.

(4) Arendașul rămâne obligat să plătească arenda datorată până la retragerea terenului arendat, stabilită prin procesul verbal de predare-primire și a penalizărilor de întârziere, calculate potrivit art.11 alin.2 din prezentul contract datorate până la plata integrală a sumelor din arendare.

VI.Documentele contractului

Art.6 Documentele contractului sunt :

- oferta de preț parte integrantă din prezentul contract
- caietul de sarcini al licitației publice de arendare
- procesul verbal de predare-primire a terenului arendat
- titlul de garanție constituit printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară , sau de o societate de asigurări

VII Drepturile și obligațiile părților

Art.7.1. Drepturile și obligațiile arendatorului

- a).să predea terenul arendașului la termen și în condițiile stabilite de prezentul contract ;
- b).să îl garanteze pe arendaș de evicțiune totală sau parțială , precum și de viciile ascunse ale lucrului pe care îl arendează;
- c).să nu ia niciu un fel de măsuri în legătură cu exploatarea terenului arendat , de natură să-l tulbure pe arendaș;
- d).să controleze oricând modul în care arendașul exploatează terenul arendat.Pe timpul controlului , proprietarul va fi însoțit de arendaș sau de un împuternicit al acestuia ;
- e).verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a arendașului și în prezența reprezentantului acestuia , cu excepția cazurilor când arendașul își dă acordul, în scris, cu privire la verificarea în absența sa sau când aceasta are rolul de a constata situații de fapt reclamate , în scris de arendaș.

- f).în caz de tulburări ale terților în exploatarea normală a terenului , să acționeze împreună cu arendașul , potrivit legii, pentru încetarea actelor de tulburare ;
- g).să primească , la încetarea contractului , terenul care a făcut obiectul contractului
- h).arendatorul are dreptul ca pe parcursul derulării contractului , dacă interesul public, județean sau național o impune , prin act adițional la prezentul contract, să reducă suprafața arendată în condițiile art.14

Art.7.2. Drepturile și obligațiile arendașului

- a).arendășul are dreptul de a exploata în mod direct , pe riscul și pe cheltuiala sa, bunurile ce fac obiectul contractului de arendă;
- b).să primească terenul arendat la termen și în condițiile stabilite de prezentul contract ;
- c).să folosească terenul pe care l-a arendat în scopul pentru care a fost arendat , după cum s-a prezentat în oferta depusă la licitația publică în condițiile stabilite prin contract;
- d).să nu degradeze terenul arendat;
- e).să nu schimbe categoria de folosință a terenului arendat fără acordul scris al arendatorului ;
- f).să plătească arenda la termenul și în condițiile prevăzute la cap.IV;
- g).să ceară acordul arendatorului pentru efectuarea eventualelor investiții pe teren ;
- h).să suporte taxele de încheiere , înregistrare și publicitate a contractului de arendă ,
- i)să comunice arendatorului și să solicite acestuia să intervină în cazurile în care este tulburat de terți în exploatarea terenului arendat;
- j).la încetarea contractului , are obligația de a restitui terenul arendat în starea în care l-a primit de la arendator;
- k) să plătească impozitele datorate pe veniturile realizate din exploatarea terenului arendat ;
- l)arendășul este obligat să asigure exploatarea eficientă , în regim de continuitate și de permanență , a bunurilor care fac obiectul arendeii, potrivit obiectivelor stabilite de către arendator și ofertei de categorie de cultură depuse la licitația publică
- m) arendașul este obligat să respecte condițiile impuse de protecția mediului
- n) la încetarea contractului de arendă prin atingerea la termene sau din alte cauze prevăzute în prezentul contract , arendașul este obligat să restituie proprietarului , pe bază de proces-verbal

predare-primire , în deplină proprietate , bunurile de retur , în mod gratuit și libere de orice sarcini

o) arendașul, în situația în care dorește construirea unor obiective cu caracter provizoriu , este obligat să obțină autorizație de construire , conform Legii nr.50/1991 care să conțină obligatoriu avizul favorabil al arendatorului ;

p) în cazul în care arendașul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea de exploatare a terenului , va notifica deîndată dar nu mai târziu de 15 zile de la data constatării acest fapt arendatorului , în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării terenului

q) arendașul este obligat să nu deterioreze sau distrugă construcțiile sau amenajările aflate pe terenul arendat , respectiv : drumuri , canale de aducțiune , canale de desecare , precum și să execute , ori de câte ori este necesar , reparații la aceste bunuri , pe cheltuiala proprie , în vederea bunei funcționări a acestora;

r) să îndeplinească cu bună credință , toate obligațiile contractuale ce îi revin, inclusiv cele rezultate din caietul de sarcini

VIII.Garanții

Art.8.1. În termen de 20 zile de la data încheierii contractului de arendă, arendașul va depune cu titlu de garanție , suma _____ lei , reprezentând o cotă procentuală de **10%** din suma datorată arendatorului cu titlu de arendă aferentă unui an calendaristic de arendare , pentru prelevarea majorărilor de întârziere și sumelor datorate arendatorului de către arendaș , în baza contractului de arendă .

Art.8.2. Garanția se returnează la cererea scrisă a arendașului, în termene de 7 zile de la încetarea contractului de arendă , dacă aceasta nu a fost utilizată de către arendator, pentru prelevarea penalităților de întârziere și sumelor datorate arendatorului de către arendaș, în baza contractului de arendă .

Art.8.3. Garanția se constituie printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară , sau o societate de asigurări și devine anexă la contract .

Art.8.4.(1) Garanția trebuie să fie constituită în sumă și pentru perioada de valabilitate prevăzute în contractul de arendă

(2) Garanția trebuie să fie irevocabilă

(3) Instrumentul de garantare trebuie să prevadă că plata garanției se va executa necondiționat , respectiv la prima cerere arendatorului , pe baza declarației acestuia cu privire la culpa persoanei garantate

(4) Arendașul are obligația de a reînnoi garanția dacă aceasta nu acoperă inițial întreaga perioadă a contractului de arendă .

Art.8.5. Garanția se poate depune și la Trezoreria Municipiului Târgoviște , prin ordin de plată , în contul arendatorului nr. _____ sau la casieria Primăriei Băleni.

IX Încetarea contractului de arendă

Art.9.1. Prezentul contract de arendă încetează prin :

a).înțelegerea părților , pentru motive întemeiate verificate și acceptate de arendator, sub condiția achitării de către arendaș , a arendeii și a altor obligații izvorâte din contract

b).la expirarea duratei stabilite în contract

c).(1) contractul de arendă poate înceta, în cazul în care interesul național sau județean , o impune , prin denunțarea unilaterală de către arendator , cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia (constând în cheltuieli cu înființarea culturilor și prealabile în sarcina acestuia (constând în cheltuieli cu înființarea culturilor și valoarea recoltelor din respectivul an agricol, dovedite cu documente sau constatate de către o comisie formată din

specialiști din cadrul instituțiilor din subordinea Ministerului Agriculturii) în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată la sediul concedentului.

(2) În situația existenței unui litigiu în acest sens, obligația arendașului de a preda arendatorului, survine în termen de 30 zile de la data notificării

d) în cazul imposibilității obiective a arendașului de a exploata terenul arendat prin renunțare, fără plata unei despăgubiri, la deteriorarea, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului arendat sau în cazul imposibilității obiective a arendașului de a exploata terenul (imposibilitate dovedită cu acte de către arendaș acceptată de arendator) în acest caz arendașul va notifica arendatorul, în termen de 10 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată în cadrul falimentului sau al dizolvării societății arendașe.

e) prin decesul arendașului sau dizolvarea, lichidarea ori falimentul persoanei respective

Art.9.2. Rezilierea contractului intervine :

a) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către arendaș, prin rezilierea unilaterală de către arendator, cu plata arende datorată pentru anul calendaristic în care are loc rezilierea contractului și a eventualelor penalități de întârziere aferente în sarcina arendașului cu o notificare prealabilă de 15 zile

b) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către arendator, prin rezilierea unilaterală de către arendaș, cu plata de despăgubiri în sarcina arendatorului cu o notificare prealabilă de 15 zile

c) În cazul în care arendașul nu exploatează terenul în scopul în care a fost arendat, cu obligația pentru arendaș de a plăti arenda pentru anul calendaristic respectiv în care are loc rezilierea contractului

d) Neplata arende în termen de 30 zile de la împlinirea termenului prevăzut la art.4 din contract, atrage după sine transmiterea de către arendator a unei somații de plată, către arendaș. Dacă în termen de 15 zile de la transmiterea somației de plată, arendașul nu a efectuat plata, atunci contractul de arendă este reziliat de drept, fără intervenția instanțelor judecătorești, prezenta clauză echivalând unui pact comisoriu de gradul IV, conform art.1553 din Codul Civil

și se procedează la revenirea terenurilor la dispoziția arendatorului fără nici o obligație a acestuia față de arendaș

9.2.1 Predarea-preluarea terenurilor care fac obiectul acestui contract se va face pe bază de proces verbal încheiat între părți , în prezența reprezentanților desemnați de primarul localității

a).arendășul va fi înștiințat de către arendator de data semnării procesului verbal cu 7 zile înainte de data stabilită

b).în cazul în care după semnarea contractului de arendă, arendașul sau un reprezentant al acestuia nu se prezintă sau refuză să semneze procesul verbal de predare preluare a terenurilor se va aplica procedura reglementată de punctul 3.9 din caietul de sarcini , anexă la prezentul contract

c).în caz de neprezentare a arendașului sau reprezentantul împuternicit al acestuia , la procesul de predare preluare a terenurilor datorită rezilierii contractului, procesul verbal va fi semnat în lipsa , bunurile trecând în administrarea Consiliul Local Băleni , libere de orice sarcini , procesul verbal fiind opozabil arendașului

d).în mod similar se procedează și în cazul refuzării semnării procesului verbal de către arendaș sau reprezentantul împuternicit al acestuia .

e).procesul verbal se întocmește în 3 (trei) exemplare și se transmite arendașului

X.Clauze contractuale referitoare la obligațiile de mediu între arendator și arendaș

Art.10.1. Arendașul trebuie să exploateze terenul în conformitate cu normele de mediu impuse de legislația în vigoare , acesta fiind singurul responsabil pentru orice daună produsă terților sau pentru nerespectarea normelor în această materie .

Art.12.2. Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la conducerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

XIII Litigii

Art.13.1. Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de arendă se realizează potrivit prevederilor Codului Civil.

Art.13.2 Arendatorul și arendașul vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă , prin negociere , orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului

Art.13.3. Dacă, după 30 zile de la începerea acestor negocieri , arendatorul și arendașul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală , fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești competente de la domiciliul arendatorului , potrivit dreptului comun.

XIV Alte clauze

Art.14(1) În situația în care pe parcursul derulării prezentului contract , interesul public național sau județean o impune , prin act adițional se va proceda la reducerea cu un procent de până la 5% a suprafeței arendate , cu reducerea corespunzătoare a arendeii viitoare datorată de arendaș pentru suprafața respectivă.

(2) Dacă interesul public național sau județean în temeiul căruia s-a diminuat suprafața arendată cu până la 5 % , nu mai subzistă , această suprafață , va reveni fără o nouă procedură de licitație la arendașul inițial , cu majorarea corespunzătoare a arendeii datorate.

(3) Având în vedere că terenurile care fac obiectul arendării sunt la dispoziția Comisiei Locale de Fond Funciar Băleni, fiind destinate punerii în posesie a persoanelor cărora li s-a reconstituit dreptul de proprietar, conform legilor fondului funciar , acestea pot fi retrocedate fără ca arendașul să emită pretenții , numai după ridicarea recoltei , suprafața totală diminuându-se cu suprafața retrocedată

(4) Predarea-primirea terenului prevăzut la alin.(2) și (3) se face pe bază de proces verbal încheiat la data în care intervine modificarea intervenției .

Încheiat astăzi _____, în 3 (trei) exemplare , dintre care unul la arendator și 2 (două) la arendaș cu obligația de a înregistra și preda un exemplar la Consiliul Local Băleni

Arendator,
Consiliul Local Băleni

Arendaș

Ofertantul

_____ (denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ

CĂTRE,

CONSILIUL LOCAL BĂLENI

Comuna Băleni ,Șos.București-Târgoviște , nr.86 , județul Dâmbovița

Examinând documentația de atribuire , _____ (numele ofertantului) ne oferim ca în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația de atribuire , să arendăm la prețul de :

1 _____ lei/ha/an , suprafața de _____ ha teren destinația agricolă

2.Obiectul arendării : Cultura de cereale

Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de 90 (nouăzeci) zile , de la data depunerii ofertei și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate .

Până la încheierea și semnarea contractului de arendare această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare , vor constitui un contract angajant între noi .

Am înțeles și consimțim că , în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare , să constituim cu titlu de garanție o sumă în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire.

Ofertant

(semnătura autorizată)

L.S.

MODEL ANUNȚ PUBLICITAR

**privind arendarea unor terenuri cu destinația agricolă , proprietate privată a
comunei Băleni , situat în extravilanul comunei Băleni**

La sediul Consiliului Local Băleni , situat în comuna Băleni, Șos.București-Târgoviște,
Sala Mare , va avea loc la data de _____ ora 12 , LICITAȚIE DESCHISĂ
în vederea atribuirii prin arendare a unui teren în suprafață de _____ teren cu
destinația agricolă , situat în extravilanul comunei Băleni aparținând domeniului privat al
comunei Băleni , județul Dâmbovița , în vederea arendării pentru exploatația agricolă ,
conform Hotărârii Consiliului Local Băleni nr. _____ din data de _____

Terenul menționat mai sus se arendează pe o perioadă de :

-10 ani de la data semnării contractului de arendare

Cultura de cereale

Arendașul poate solicita în scris, cu minim 12 luni înainte de expirarea duratei
contractului de arendă , arendatorului , reînnoirea acestui contract , potrivit art.1848 ,
alin.(1) din Codul civil .

Contractul se poate reînnoi, pentru un termen egal cu cel inițial prin Hotărâre Consiliului
Local Băleni .

Arenda minimă de pornire a licitației este de 500lei/ha/an

Procedura de arendare –LICITAȚIE DESCHISĂ

Lansarea anunțului publicitar în 3 zile lucrătoare de la data aprobării documentației de arendare prin Hotărâre de Consiliul Local Băleni

Criteriul de atribuire al contractului de arendare este cel mai mare nivel al arendeii ofertate –lei/ha/an

Garanția de participare –în cuantum de 5% din suma datorată arendatorului , cu titlu de arendă minimă (de la care se pornește licitația pentru primul an al arendeii , calculată la suprafața de _____ ha

Caietul de sarcini se poate procura începând cu data publicării anunțului publicitar de la sediul Consiliului Local Băleni .Caietul de sarcini împreună cu Instrucțiunile privind

organizarea și desfășurarea procedurii de arendare se pot achiziționa la prețul de _____
Termenul limită de depunere a ofertelor este data de _____ora _____ la Registratura Primăriei Băleni .

Data primirii solicitării de clarificări _____

Deschiderea și evaluarea ofertelor va avea loc în data de _____ora _____ la sediul Consiliului Local Băleni

Valabilitatea ofertelor 90zile de la data depunerii

Limba de redactare a ofertei –Română

Comunicarea rezultatului licitației –în termen de 3 zile lucrătoare de la stabilirea ofertei câștigătoare .

Încheierea contractului de arendare –în termen de 7 zile lucrătoare de la la care arendatorul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale.

Informații suplimentare : la numărul de telefon 0245265004 , fax 0245265063 ,
Compartiment patrimoniu public și privat –referent Parashiv Marian