



CAIET DE SARCINI

Privind închirierea prin licitație publică cu strigare a suprefeței de 1264 ha pajiști, proprietate private a UAT Țaga

1 Informații generale privind obiectul închirierii

Prezentul Caiet de sarcini, cuprinde date referitoare la obiectul și durata închirierii, condițiile de exploatare a terenului, clause financiare, cerințe impuse de organizator, pentru pajiște, în suprafață de 1256,84 hectare, aparținând UAT Țaga, jud. Cluj

Având în vedere prevederile:

Ordonanței de Urgență nr. 34/23.04.2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 publicată în MO nr. 267/13. 05. 2013
HG nr. 1064/2013 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor OG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991
OUG nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, art. 129 alin (1), alin (2) lit. c) și alin. 6 lit. a) și ale art. 139 ali. 3).
Ordinul MADR nr. 407/2013 pentru aprobarea contractelor cadru de închirierea suprefețelor de pajiști aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respective a municipiilor
Ordinal 544/2013 Met. De calcul al încărcăturii optime de animale pe hectar de pajiște.
Legea nr. 44/2018, privind modificarea și completarea OG 34/2013, privind modificarea și completarea Legii 18/1991

2. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

2.1 Obiectul închirierii terenuri agricole- categoria de folosință pășune, în suprafață totală de 1264,839 hectare

2.2 Terenurile care fac obiectul închirierii aparțin domeniului privat al UAT Țaga, județul Cluj, sunt aferente localităților Țaga, Sântioana, Năsal, Sântejude și Sântejude – Vale conform tabelului:

| Localitatea | Suprafața hectare |
|-------------|-------------------|
| Țaga | 365 |
| Sântioana | 260 |
| Năsal | 000 |

| | |
|--|-------------|
| Sântejude | 235 |
| Sântejude - Vale | 111 |
| Total suprafață de pajiști UAT Țaga | 1264 |

2.3 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 care fac obiectul închirierii: pășunea;
 - b) bunuri de preluare – sunt bunurile care la expirarea contractului pot reveni locatarului în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a 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 locatarului. Sunt bunuri proprii care au aparținut locatorului și au fost utilizate de către acesta pe toată durata închirierii – utilaje, unelte
- îmbunătățirea nivelului de producție și utilizarea pășunilor reprezintă o axă prioritară a Primăriei Țaga și se dorește a se realiza în corelație direct cu cantitatea și calitatea produțiilor animaliere obținute, în special din exploatarea speciilor de bovine și ovine. Închirierea pășunilor se va face în funcție de numărul cererilor depuse, precum și în funcție de numărul de animale deținute.

3 DURATA ÎNCHIRIERII

3.1 Durata închirierii se stabilește pe o perioadă de 7 (șapte) ani, în conformitate cu prevederile OUG nr. 34/2013, privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare cu posibilitatea de prelungire prin act adițional la contractul de închiriere și cu posibilitatea revizuirii anuale a contractului de închiriere a prețului chiriei, conform legislației în vigoare.

4. CONDIȚIILE DE EXPLOATARE A TERENULUI

4.1 Terenurile care fac obiectul prezentului Caiet de sarcini, vor fi folosite doar pentru pășunatul animalelor.

4.2 Locatorul dobândește dreptul de a exploata în mod direct terenul, pentru care va plăti o chirie anuală la valoarea stabilită prin Contractul de închiriere în urma licitației publice cu strigare. Chiria împreună cu taxa de teren calculate în conformitate cu prevederile din Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, se constituie venit propriu al administrației.

Pentru suprafață de pășune care se închiriază, locatarul are obligația realizării lucrărilor de exploatare rațională și întreținere a castor pășuni conform prevederilor legale.

4.3 Încărcătura de animale – încărcătura de animale / ha, este recomandată de minim 0,3 UVM/ha la bovine și 2UVM /ha la ovine.

CERINȚE IMPUSE DE ORGANIZATOR

Precizări privind componența comisiei și competența comisiei de licitație

Comisia de licitație este compusă din 5 (cinci) membrii.

Comisia de licitație :

- răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții:
- întocmește lista participanților, în baza documentelor depuse de către ofertanți
- întocmește procesul verbal de adjudecare
- stabilește pasul de strigare
- alte atribuții prevăzute de lege și prezentul caiet de sarcini.

Comisia de licitație numită conform Dispoziției primarului nr. 93/24. 03. 2022, are următoarea componență:

SABĂU Emil – viceprimar
TAFICIUC Monica – agent agricol-
ZEHAN Ioan - consilier local
DOJEA Felician - consilier local
SUCIU Călin - consilier local

Solicitanții pentru închirierea pajiștilor UAT Țaga, pot fi crescătorii de animale cu domiciliul în comuna Țaga, din cadrul comunității locale (deținători de exploatație înregistrată pe raza UAT Țaga, jud. Cluj) și/sau Organizații/ Asociații locale ale crescătorilor de animale, legal constituite tot din cadrul comunității locale. Vor fi admiși la ședința de licitație publică cu strigare doar crescătorii de animale personae fizice și juridice care vor depune la Registratura Primăriei Țaga dosarul de participare la licitație, până la data și ora stabilite de către Primăria Țaga și anunțate prin Anunț public cu respectarea legislației în vigoare.

CONDIȚIILE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Cererea de înregistrare a documentelor de participare la licitație se depune și se înregistrează la Primăria Comunei Țaga, până la data de 11. 04. 2022, ora 14

Achitarea taxelor de participare la licitație:

Caiet de sarcini 50 de lei

Taxa de participare de 100 lei

Garanția de participare de 500 lei

Precizări privind garanția de participare la licitație

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

Garanția de participare la licitație constituie avans din chiria datorată de către ofertantul câștigător. Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își retrage oferta sau în cazul în care nu semnează contractual în termen. Valoarea garanției de participare este cea prevăzută în caietul de sarcini.

Achitarea se face în numerar la caseria Primăriei

Dosarul de participare la închiriere va conține următoarele:

Pentru crescătorii de animale:

- a) solicitare înscriere la licitație ce cuprinde respectarea prevederilor privind numărul de animale înscrise în registrul agricol
- b) o declarație pe propria răspundere privind respectarea prevederilor de protecție a mediului
- c) copie după actul de identitate
- d) dovada că animalele pentru care se solicit pășune sunt înscrise în RNE, însoțită de adeverința de la medical veterinar
- e) certificate fiscal din care să rezulte faptul că solicitantul nu are datorii neachitate față de bugetul local
- f) dovada achitării contravalorii caietului de sarcini de 50 lei, a garanției de participare de 500 de lei care se restituie necâștigătorilor, cât și a taxei de participare la licitație de 100 de lei.

Pentru organizațiile și asociațiile locale ale crescătorilor de animale:

- a) solicitare înscriere la închiriere;
- b) copie după actul de identitate al administratorului;
- c) dovada achitării contravalorii caietului de sarcini de 50 lei, a garanției de participare de 500 de lei care se restituie necâștigătorilor, cât și a taxei de participare la licitație de 100 de lei.
- d) O declarație pe proprie răspundere privind respectarea prevederilor de protecție a mediului;
- e) Documentul de înființare și funcționare: cod fiscal, hotărâre judecătorească de înființare, actul constitutive, statutul asociației din care să reiasă și obiectul de activitate, certificate de înregistrare emis de Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte și codul unic de înregistrare;
- f) Dovada că animalele pentru care se solicit pășune sunt înscrise în RNE, însoțită de adeverința de la medical veterinar.
- g) Certificatul fiscal din care să rezulte faptul că solicitantul nu are datorii față de bugetul local.

Nu vor fi admiși la licitație participanții care:

- Se află în procedura reorganizării judiciare, în insolvență sau a falimentului;
- Dosarul de participare la licitație este incomplet;
- Prezintă unul din certificatele solicitate în afara termenului de valabilitate;
- Au datorii față de bugetul local înscrise în certificatul fiscal;
- Nu au exploatate sau animalele înscrise în RNE (nu au adus adeverința de la medical veterinar) pe UAT Țaga, jud. Cluj

CALENDARUL LICITAȚIEI

Lansarea anunțului publicitar – data de 26. 03. 2022

Caietul de sarcini se poate procura începând cu data de 28. 03. 2022 de la sediul Primăriei comunei Țaga, loc. Țaga, str. Principal nr. 48, jud. Cluj

Termenul limită de depunere a documentelor este data de 11. 04. 2022, ora 14,00 la sediul Primăriei comunei Țaga

Deschiderea licitației în data de 14. 04. 2022, ora 10,00 la Căminul Cultural al localității Țaga

CONDIȚII OBLIGATORII PRIVIND EXPLOATAREA ÎNCHIRIERII

Destinația: organizare pășunat pe specii de animale: bovine, ovine, caprine
Nerespectarea acestei prevederi dă dreptul locatorului să rezilieze unilateral contractual de închiriere după o preavizare de 30 de zile

Locatarului îi este interzisă creșterea la stână sau pe lângă stână a suinelor, pentru a evita degradarea terenului

Locatarul are obligația să asigure exploatarea prin pășunat, eficace în regim de continuitate și de permanență a terenului ce face obiectul închirierii. În acest scop el trebuie să respecte încărcătura de animale/ha, prezentând în acest sens în fiecare an o declarație pe propria răspundere însoțită de adeverință de la medical veterinar, privind efectivul anual de animale scoase la pășunat, declarația va fi depusă la registratura Primăriei Țaga, până cel târziu în data de 01 aprilie a anului respectiv. Dacă din datele prezentate în declarație reiese că nu este respectată încărcătura minimă impusă, pentru lotul respective și dacă nu se respect data maximă de depunere a declarației, atunci contractual se reziliază de drept.

De asemenea locatarul va respecta toate legile în vigoare cu privire la obiectul închirierii și va ține cont de Strategia privind organizarea activității de îmbunătățire și exploatare a pajiștilor la nivel național, pe termen mediu și lung, aprobată prin Ordinul Ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor și al Ministrului administrației publice nr. 226/235/2003, cu modificările și completările ulterioare.

Locatarul va efectua anual, lucrări de fertilizare cu îngrășăminte organice, acestea exercitând un effect ameliorative asupra însușirilor fizice, chimice și trofice ale solului. O metodă simplă, deosebit de eficientă și foarte economică este fertilizarea prin târlire

Odată cu semnarea contractului, locatarul are obligația să respecte toate prevederile și procedurile ce decurg din legislația privind protecția mediului

Înainte de ieșirea la pășunat se va face controlul sanitar veterinar al animalelor prin certificate eliberate de circumscripția sanitar veterinară

Locatarul are obligația să anunțe circumscripția sanitar veterinară și Primăria Țaga, în termen de 48 de ore, în cazul îmbolnăvirii animalelor, apariției unor boli infectocontagioase sau a mortalității animalelor.

Locatarul este obligat să plătească anual chiria și taxa pe terenul care face obiectul contractului de închiriere conform Codului fiscal și a HCL Țaga privind stabilirea taxelor și impozitelor locale.

Locatarul nu poate subînchiria sau cesiona, în tot sau în parte, terenul și lucrările ce fac obiectul contractului de închiriere

Locatarul este obligat să întrebuinteze bunul imobil – terenul- potrivit destinației sale-pășune

Locatorul are obligația ca prin împuterniciții săi să controleze modul cum este folosit și întreținut de către locatar terenul închiriat și să ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri și folosirii judicioase, potrivit destinației stabilite în cadrul licitației Terenul închiriat va fi folosit în regim de continuitate și permanență pentru scopul în care a fost închiriat, iar eventualele schimbări de destinație sunt interzise.

La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen ori prin orice altă clauză de încetare stipulate prin Contractul de închiriere, locatarul este obligat să restituie

locatorului, în deplină proprietate, bunurile de retur în mod gratuit și libere de orice sarcini, fără nici o pretenție de despăgubire

Procedura de licitație

Desfășurarea licitației:

Licitația publică deschisă cu strigare se va desfășura la Căminul Cultural Țaga, sala de ședințe în data de 14. 04. 2022, ora 10,00.

Se vor prezenta numai membrii comisiei de licitație și ofertanții sau împuterniciții acestora care fac dovada unei împuterniciri notariale.

Comisia de evaluare a ofertelor va deschide plicurile în prezența ofertanților, numai după ce aceștia au verificat integritatea plicurilor, iar apoi se procedează la verificare a existenței tuturor documentelor solicitate prin caietul de sarcini.

Candidații înscriși, membrii ai colectivității locale, declarații eligibili, vor licita prețul pe kilogram de masa verde, începând cu prețul de pornire stabilit prin HCL.

În timpul desfășurării licitației se va întocmi un proces verbal, în care se vor consemna, numele și prenumele ofertantului, documentele de eligibilitate depuse de acesta și eventualele descalificări, document ce va fi semnat de către toți ofertanții.

Licitația se va desfășura și în cazul în care există un singur licitator eligibil.

Acesta beneficiază de dreptul de atribuire a suprafeței de pășune, prin metoda negocierii directe, cu respectarea prevederilor Legii nr. 32/2019 a zootehniei.

Prețul de pornire este de 0,06 lei /kg masa verde an 2022 (stabilit prin hotărâre a Consiliului Județean Cluj)

Pasul de strigare în cazul organizării licitației publice cu strigare este de 20 lei.

Criterial de atribuire a contractului de închiriere : cel mai mare nivel al chiriei obținut prin licitație publică în cazul licitației publice cu strigare.

Modul de desfășurare a licitației

Licitația se desfășoară prin strigare direct pentru fiecare pășune în parte.

Licitația este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin 2 ofertanți, care oferă prețul de pornire al licitației

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

Deciziile comisiei se iau cu votul majorității membrilor în funcție

Președintele comisiei dă citire încunoștințării și publicațiilor, a listei participanților, modul de desfășurare a licitației, anunțându-se prețul de pornire la licitație și pasul de licitare stabilit de comisie

Președintele comisiei va crește prețul cu câte un pas de licitație, urmând ca fiecare ofertant să liciteze, menționând clar prețul oferit, care poate fi egal sau mai mare decât prețul anunțat de președintele comisiei.

Imobilul va fi adjudecat celui care va fi oferit ultimul preț (cel mai mare), după a treia repetare a acestuia, la interval de 2-3 minute.

În cazul neacoperirii imobilului licitat, a doua licitație se va publica în termen de 10 zile de la desfășurarea primei licitații .

A doua licitație este valabilă dacă s-a prezentat cel puțin un ofertant care oferă prețul de pornire la licitație.

În cazul în care după repetarea procedurii nu s-a depus nici o ofertă, licitația va fi reluată după publicarea unui nou anunț de închiriere.

Anunțul pentru a treia licitație se va publica în termen de 10 zile de la desfășurarea celei de a 2 licitații.

A treia licitație este valabilă dacă s-a prezentat un singur ofertant.

Se întocmește procesul verbal de adjudecare și se semnează de către membrii comisiei prezenți și de către ofertantul participant, semnarea acestuia fiind dovada adjudecării imobilului.

Un exemplar din procesul verbal de adjudecare se păstrează în dosarul licitației și o copie de pe acesta se predă adjudecatorului.

Nesemnarea de către adjudecatorul licitației a contractului de închiriere atrage după sine anularea adjudecării, nemaiavând dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză.

PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când nici unul din documentele prezentate de către ofertanți nu corespund prevederilor din documentele licitației.

Se constată nereguli importante în derularea licitației care afectează principiul concurenței loiale;

În cazul unor contestații întemeiate, admise, anularea se face prin hotărârea comună a reprezentanților comisiei de licitație și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

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

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

CONTESTAȚII

Împotriva licitației, până în momentul adjudecării, orice persoană interesată poate depune contestație cu privire la modul în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura încheierii prin licitație publică.

Contestația suspendă desfășurarea licitației până la soluționarea sa definitivă.

Contestația se depune la sediul Primăriei Țaga, în ziua licitației, iar comisia de soluționare, va soluționa contestația în termen de 3 (trei) zile de la primirea acesteia.

Rezultatul și modul de rezolvare a contestației se va trimite în scris, direct petiționarului. Pe perioada de soluționare a contestației, se suspendă acțiunea de semnare a contractului de închiriere.

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

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

NIVELUL CHIRIEI

Chiria anuală pentru suprafețele de pajiști ale comunei Țaga supuse atribuirii prin închiriere pleacă de la 160lei/an.

Pentru anii fiscali următori, chiria se va indexa în funcție de indicele inflației aferent anului fiscal respectiv.

Taxa de închiriere anuală se va achita în lei, de către locatar în două tranșe, astfel: Avansul de 30% până la sfârșitul lunii martie a fiecărui an de contract, iar restul de 70 % se va achita până la sfârșitul lunii noiembrie a fiecărui an. Executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la calculul penalităților de întârziere conform dispozițiilor legale în vigoare.

Dacă până la sfârșitul lunii martie a anului următor nu se achită plata chiriei aferentă anului respectiv, contractul se va rezilia de drept fără alte formalități. Întârzierile la plata chirie (penalitățile) se vor calcula în cuantum de 0,01% din preț pe zi de întârziere.

În cazul neachitării în termen de 60 de zile de la scadență, adică de la termenul contractual fixat, contractul se reziliază de drept și fără nici o formalitate. Plata chiriei nu este legată de plata altor subvenții, APIA, sau alte asemenea entități.

Chiria obținută va reprezenta venit la bugetul local.

OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI ȘI A PERSOANELOR

Dejecțiile de la animale vor fi folosite în amestec cu apa pentru fertilizarea zonei de pășunat și asigurare masă furajeră.

Se va sigura protecția persoanelor care circulă în zonele închiriate, împotriva atacurilor animalelor din ferme.

Pe durata executării unor construcții se vor lua măsuri pentru protejarea calității aerului, apei și solului conform legislației în vigoare.

CLAUZELE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

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

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

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

Locatarul poate renunța la închiriere din motive obiective, justificate.

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

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

DISPOZIȚII FINALE

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

Dacă din diferite motive licitația se amână, se revocă sau se anulează nu poate fi atacată de ofertanți, în acest caz restituindu-li-se ofertanților contravaloarea garanției de participare și a taxei de participare pe baza unei cereri scrise. Prin înscrierea la licitație toate condițiile prin prezentul caiet de sarcini se consideră însușite și acceptate de ofertanți.

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

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

Garanția de participare la licitație încasată se reține de proprietar până în momentul încheierii contractului de închiriere urmând ca după această operație să constituie parte din chiria datorată de chiriaș pentru închiriere.

Președinte de ședință,
DEAC Liviu – Virgil



Contrasemnează,
Secretar general
ȘUTEU Adriana - Ramona

