

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMIȚA



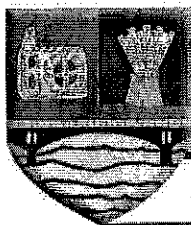
Tel.: 0243 230200
Fax: 0243 230250

Slobozia - Piața Revoluției Nr. 1

web: www.cicnet.ro
e-mail: cji@cicnet.ro

OPIS
DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

Cap.I. Informații generale privind proprietarul.....	pg.1
Cap.II. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii	pg.2
Cap.III. Caiet de sarcini	pg.5
Cap.IV.Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor	pg.13
Cap.V. Informații privind criteriul de atribuire	pg.16
Cap.VI. Instrucțiuni privind modul de utilizare al căilor de atac	pg.17
Cap.VII.Informații privind clauze contractuale obligatorii	pg.18
Cap.VIII. Formulare:	
• Model anunț publicitar	pg.19
• Formular ofertă	pg.21
• Model contract de închiriere.....	pg.24



ROMÂNIA

CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMIȚA

Sistemul de Management al Calității
certificat conform
RINA SIMTEX
ISO 9001 REGISTERED C.3449-1

Tel.: 0243 230200
Fax: 0243 230250

Slobozia - Piața Revoluției Nr. 1

web: www.cicnet.ro
e-mail: cji@cicnet.ro

Cap. I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL

1.1.Denumirea – **CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMIȚA**

1.2. Codul fiscal – **4231776**

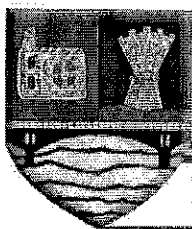
1.3. Adresa - **Municipiul Slobozia, Piața Revoluției nr.1**

1.3. Numărul de telefon - **0243/ 230201**

1.4. Numărul de fax - **0243/ 233000**

1.6. Adresa de e-mail - **cji@cicnet.ro**

1.7. Persoană de contact ; **Informații suplimentare:** la numărul de telefon: **0243/230201 int. 244, fax. 0243/233.000**, Compartiment patrimoniu public și privat, persoană de contact: consilier **Șelaru Gheorghe**.



Cap.II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE;

2.1. FORMA DE ÎNCHIRIERE

Forma de închiriere se va realiza în conformitate cu prevederile documentației de atribuire prin Licitație deschisă cu oferte în plic sigilat..

Cadrul legislativ de referință:

- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Județean , nr. _____ din data de _____.
- Orice alte acte normative relative la obiectul caietului de sarcini.

La procedura pot participa persoane fizice și juridice române cu participatie 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 creșterea animalelor.

2.2. DESFĂȘURAREA PROCEDURILOR DE ÎNCHIRIERE

1. Procedura de licitație se va desfășura pentru fiecare modul pentru care au fost depuse **cel puțin 3 oferte valabile**,
2. În caz contrar proprietarul având obligația să anuleze procedura pentru modulele pentru care nu au fost depuse **3 oferte valabile** și să organizeze o nouă licitație în aceleași condiții pentru aceste module în termen de **10 zile** 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 licitații publice, proprietarul va 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 proprietarul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească **4 zile lucrătoare** de la primirea unei astfel de solicitări.
5. Fără a aduce atingere prevederilor **punctului 3**, proprietarul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin **4 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 proprietarul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la punctul 3, 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 Consiliul Județean Ialomița plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin Hotărârea Consiliul Județean Ialomița nr. ____ din _____, 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 destinație *creșterea animalelor* ce se închiriază;
 - ✓ Nivelul de pornire al chiriei 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 aceasta 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 dintre următoarele situații:
 - a) au fost depuse după data și ora-limită de depunere sau la o altă adresă decât cele stabilite în anunțul de participare;
 - 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 eligibile.
14. Pentru modulele pentru care nu au fost depuse **cel puțin 3 oferte eligibile**, Comisia de evaluare va întocmi un proces-verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare urmând a se repeta procedura de licitație publică deschisă pentru aceste module.
15. **Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este cel mai mare nivel al chiriei 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, 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 chiriei lei/hectar/an.

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

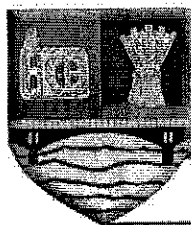
18. În baza procesului – verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, comisia de evaluare întocmeste, în termen de **o zi lucrătoare**, un raport pe care îl transmite proprietarului care cuprinde :

- descrierea procedurii de închiriere și operațiunile de evaluare,
- elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat câștigător nici un ofertant, cauzele respingerii.

19. După primirea raportului comisiei de evaluare, proprietarul, în termen de **3 zile lucrătoare** informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții 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 proprietarului, cu titlu de chirie minimă (de la care se pornește licitația pentru primul an al închirierii, calculată în funcție de suprafața pe care ofertantul intenționează să o închirieze.
- b. Valoarea garanției de participare și modul de constituire al acesteia este prezentat în cap.3 – CAIET DE SARCINI – art.2.6



ROMÂNIA

CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMIȚA

Sistemul de Management al Calității
certificat conform
RINA SIMTEX
ISO 9001 REGISTERED C-3449-1

Tel.: 0243 230200
Fax: 0243 230250

Slobozia - Piața Revoluției Nr. 1

web: www.cicnet.ro
e-mail: cji@cicnet.ro

Cap.III. CAIETUL DE SARCINI

privind închirierea prin licitație deschisă a unei suprafețe de **2.172,1781 ha**
teren cu destinația agricolă (TDA)- categoria de folosință neproductiv
situată în extravilanul comunelor
Giurgeni – **311,5648 ha** și Gura Ialomiței – **1.860,6133 ha**

1.Informații generale privind obiectul închirierii:

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.

Aceste terenuri propuse a fi valorificate de către autoritatea publică județeană, au fost trecute în domeniul public al județului Ialomița, prin Hotărârea Consiliului Județean nr.16/2016, cu intenția de a fi concesionate , conform prevederilor O.U.G. nr.54/2006 - privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

Ca urmare a faptului că acest act administrativ este atacat în instanța de contencios administrativ de către Instituția Prefectului Județul Ialomița, până la pronunțarea unei hotărâri judecătorești, definitive, prevederile Hotărârii Consiliului Județean nr.16/2016, sunt suspendate de drept. În acest fel regimul juridic al terenurilor, este cel anterior, și anume fac parte din domeniul privat al Județului Ialomița.

Terenurile propuse spre închiriere, sunt **terenuri cu destinația agricolă (TDA)** din **categoria de folosință neproductiv** , această categorie cuprinde terenurile degradate și cu procese excesive de degradare care pot fi amenajate și folosite pentru producție agricolă doar în urma unor lucrări specifice și cu un efort financiar considerabil.

Potențialul de producție a terenurilor se clasifică, în funcție de sol, relief, climă, apă freatică, pe baza notelor de bonitare naturală pentru teren, în 5 clase de calitate .

În urma studiilor pedologice și bonitare profile sol pentru aceste terenuri executate în baza contractului **nr.8838/12.11.2015**, de către Oficiul Județean de Studii Pedologice și Agrochimice Ialomița, aceste terenuri sunt încadrate majoritatea conform studiului în clasele IV și V de calitate :

- Clasa IV (21 - 40 puncte) - terenuri cu soluri slab fertile, frecvent scheletice sau cu rocă dură, la adâncime mică, cu textura variată (grosieră până la fină), puternic afectate de fenomene de degradare (saraturare, acidifiere, eroziune, alunecări active, exces de umiditate etc.) în condiții climaterice puțin favorabile pentru culturi agricole.
- Clasa V (1 - 20 puncte) - terenuri cu soluri foarte slab fertile, improprie pentru folosința arabilă, foarte puternic afectate de fenomene de degradare (eroziune, exces de umiditate etc.).

Caracteristicile solului sunt următoarele :

- 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 coborî 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.

Având în vedere cele prezentate mai sus , constatăm faptul, ca amenajarea și folosirea acestor terenuri pentru *producția agricolă*, necesită o perioadă mare de timp și un efort financiar pe măsură, iar valorificarea acestor suprafețe de teren în condițiile date se poate face prin închirierea acestora, fermierilor din zona care au ca obiectiv *creșterea animalelor*.

În sprijinul acestei propuneri stau cererile transmise de către crescătorii de animale Consiliului Județean Ialomița pe parcursul anului 2015-2016 și atașate prezentului studiu.

Obiectul închirierii îl reprezintă, **teren cu destinația agricolă (TDA)- categoria de folosință neproductiv** situate în extravilanul comunelor Giurgeni și Gura Ialomiței după cum urmează :

1. GIURGENI,

- ✓ Suprafață totală **255,50** ha – ptr închiriat – **227,63** ha
- ✓ Identificată în cartea funciară **nr. 20149**
- ✓ Suprafață totală de **255,50** ha, a fost divizată în **2 module** având următoarele categorii de folosință :

Nr Modul	Suprafață Ptr închiriat (ha)	Canale Desecare HC (ha)	Drumuri Exploatare DE (ha)	Canale ape HC (ha)	Suprafață totală (ha)
1	114,11	3,39	2,39	7,48	127,37
2	113,52	5,09	2,67	6,85	128,13
TOTAL	227,63	8,48	5,06	14,33	255,50

*** Terenurile neagricole constând din curți-construcții, drumuri exploatare, canale desecare și ape (canale) în suprafață totală de 27,87 ha nu fac obiectul închirierii.

2. GIURGENI,

- ✓ Suprafață totală **85,3078 ha** - ptr închiriat – **83,9348 ha**
- ✓ Identificată în cartea funciară **nr. 20353(partial)**
- ✓ Suprafață totală de **85,3078 ha**, identificata în **modulul nr.3** având următoarele categorii de folosință :

Nr Modul	Suprafață Ptr închiriat (ha)	Curti construcții CC (ha)	Drumuri Exploatare DE (ha)	Canale ape HC (ha)	Suprafață totală (ha)
3	83,9348	0,8007	0,5723	0	85,3078

***Terenurile neagricole constând din curți-construcții, canale-ape și drumuri exploatare în suprafață totală de 1,3730 ha nu fac obiectul închirierii.

3. GURA IALOMITEI

- ✓ Suprafață totală **1879,09 ha** - ptr închiriat – **1.860,6133 ha**
- Identificată în cartea funciară **nr. 20390**
- Suprafață de **1879,09 ha**, a fost divizată în **19 module** având următoarele categorii de folosință după cum urmează:

Nr Modul	Suprafață Ptr închiriat (ha)	Canale Desecare HC (ha)	Drumuri Exploatare DE (ha)	Canale ape HC (ha)	Suprafață totală (ha)
1	83,6074	0	0	0	83,6074
2	125,9154	2,4707	0	0	128,3861
3	125,9154	0	0,2774	0	126,1928
4	125,9156	0	0	0	125,9156
5	65,3391	0	0,6775	0	66,0166
6	80,8401	0,8700	0,4200	0	82,1301
7	137,7619	0	0,7121	0	138,4740
8	81,9395	1,3400	0	0,1400	83,4195
9	95,4406	0	0	1,4231	96,8637
10	87,7343	0,8900	0	0,0500	88,6743
11	160,9385	0	0,6201	0	161,5586
12	72,7024	0,6700	0	0	73,3724
13	53,5100	0,6600	0	0,1500	54,3200
14	67,4500	0,6300	0	0	68,0800
15	70,1338	0,6400	0	0	70,7738
16	77,3469	0,9358	0	0	78,2827
17	130,5624	1,2700	0	0	131,8324

18	120,4700	1,2500	0	0	121,7200
19	97,0900	1,2500	1,1300	0	99,4700
TOTAL	1860,6133	12,8765	3,8371	1,7631	1879,0900

*** Terenurile neagricole constând din curți construcții, drumuri și ape în suprafață totală de 18,4767 ha nu fac obiectul închirierii .

1.2 Destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii;

Exploatarea terenului va avea ca destinație *activitatea de creștere a animalelor* ce corespunde cu obiectivele proprietarului.

1.3. Condițiile de exploatare a terenurilor ce fac obiectul închirierii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către proprietar .

1.3.1.Motivația pentru componenta economică:

- administrarea eficientă a domeniului privat al județului Ialomița pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul județului ;
- facilitarea dezvoltării zootehniei (ramură economică importantă, într-un județ preponderent agrar), prin intermediul căreia se creează locuri de muncă și venituri pentru locuitorii din zonă.

1.3.2.Motivația pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale închirierii terenului sunt următoarele:

- chiriașul va achita autorității , în contravaloarea terenului închiriat, o chirie anuală stabilită prin contract.
- închirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului închiriat, în sarcina chiriașului (inclusiv cele de mediu).

1.3.3.Motivația pentru componenta socială:

- crearea unui climat care să atragă și investiții ce au un impact pozitiv asupra comunității prin crearea unor locuri de muncă în zonă .

1.3.4.Motivația pentru componenta de mediu:

- chiriașul va avea obligația, prin contractul de închiriere, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de închiriere transferă responsabilitatea viitorului chiriaș 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 amenajare și întreținere, evitarea degradării factorilor de mediu.

2. Condițiile generale ale închirierii :

2.1. Regimul bunurilor utilizate de chiriaș în derularea închirierii (regimul bunurilor proprii);

- a) La expirarea contractului de închiriere, chiriașul este obligat să restituie în deplină proprietate, liber de sarcini bunul închiriat.
- b) În contractul de închiriere se vor stipula în mod obligatoriu, distinct, categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de chiriaș în derularea închirierii.
- c) La încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, bunurile ce au fost utilizate de chiriaș în derularea închirierii vor fi repartizate după cum urmează:

- d) Bunurile de retur, așa cum au fost stabilite în contractul de închiriere, se vor întoarce în posesia proprietarului, gratuit și libere de orice sarcini;
- e) Bunurile de preluare, așa cum au fost stabilite în contractul de închiriere vor fi dobândite de proprietar de la chiriaș contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părți și însoțită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent.
- f) Bunurile proprii, așa cum au fost stabilite în contractul de închiriere, vor rămâne în proprietatea și posesia chiriașului.

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

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

2.3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență;

-Chiriașul este obligat să exploateze pe riscul și pe cheltuiala sa, în fiecare an, toată suprafața închiriată;

2.4. Durata închirierii/ ani;

2.4.1. Durata închirierii este de **5** ani de la data semnării contractului de închiriere.

2.5. Chiria minimă și modul de calcul al acesteia;

2.5.1. Proprietarul, vizând atingerea obiectivelor ce și le-a propus, apreciază că pentru închirierea terenului în vederea activității de creșterea animalelor, chiria minimă de la care se pornește licitația este de **126,18 lei/ha/an**.

2.5.2. Prețul chiriei licitat, care va fi cel puțin egal cu cel înscris la punctul **2.5.1.** din prezentul caiet de sarcini, se indexează anual, la **1 ianuarie**, cu indicii de inflației comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul precedent.

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

a) pentru perioada cuprinsă de la data încheierii contractului de închiriere până la **31 decembrie** a anului în care s-a încheiat contractul, chiria se plătește în termen de **5 zile lucrătoare** de la data semnării contractului de către părți;

b) pentru următorii ani ai închirierii, chiria se plătește în două tranșe, respectiv: **30%** din cuantumul chiriei până la data de **31 iulie** iar diferența de **70%** până la data de **31 octombrie**;

c) pentru perioada cuprinsă între **01 ianuarie** a ultimului an al închirierii și data încetării contractului de închiriere, chiria se plătește până la data de **31 ianuarie** a anului respectiv.

d) plata chiriei se face de către chiriaș în contul **IBAN RO _____ Trezoreria Municipiului Slobozia**, la termenele și în condițiile prevăzute, pe baza facturii emise de proprietar .

e) neplata chiriei în termen de **30 zile** de la împlinirea termenului prevăzut în contract, atrage după sine transmiterea de către proprietar a unei somații de plată, către chiriaș. Dacă în termen de **15 zile** de la transmiterea somației de plată, chiriașul nu a efectuat plata, atunci contractul de închiriere este reziliat de drept, și se procedează revenirea terenurilor la dispoziția proprietarului fără nicio obligație a acestuia față de chiriaș.

2.5.4. În situația în care pe parcursul derulării contractului de închiriere, interesul propriu al proprietarului o impune, prin act adițional se va proceda la reducerea cu până la **5%** a suprafeței închiriate și cu reducerea corespunzătoare a chiriei viitoare datorată de chiriaș pentru suprafața respectivă.

2.5.5. 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. Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local, notificând acest fapt chiriașului.

2.6. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de proprietar:

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 proprietarului, cu titlu de chirie minimă (de la care se pornește licitația pentru primul an al închirierii, calculată în funcție de suprafața pe care ofertantul intenționează să o închirieze).

2.6.2. Valoarea garanției de participare este următoarea :

a) GIURGЕНИ

Nr Modul	Suprafață (ha)	Val.Min chirie Lei/ha	Val.Garanție Participare 5 % lei
1	83,6074	126,18	527,48
2	125,9154	126,18	794,40
3	125,9154	126,18	794,40
4	125,9156	126,18	794,40
5	65,3391	126,18	412,22
6	80,8401	126,18	510,02
7	137,7619	126,18	869,14
8	81,9395	126,18	516,96
9	95,4406	126,18	602,13
10	87,7343	126,18	553,52
11	160,9385	126,18	1015,36
12	72,7024	126,18	458,68
13	53,5100	126,18	337,59
14	67,4500	126,18	425,54
15	70,1338	126,18	442,47
16	77,3469	126,18	487,98
17	130,5624	126,18	823,72
18	120,4700	126,18	760,05
19	97,0900	126,18	612,54
TOTAL	1860,6133	126,18	11.738,61

b) GURA IALOMITEI

Nr Modul	Suprafață (ha)	Val.Min chirie Lei/ha	Val.Garanție Participare 5 % lei
1	114,1100	126,18	719,92
2	113,5200	126,18	716,20
3	83,9348	126,18	529,54
TOTAL	311,5648	126,18	1.965,66

c) Valoarea garanției de participare pentru întreaga suprafață destinată închirierii este de

$$1.965,66 \text{ lei} + 11.738,61 \text{ lei} = 13.704,27 \text{ lei}$$

2.6.3. Ofertanții vor depune garanție de participare astfel :

- *Numerar la casieria Consiliului Județean Ialomița*

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

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 de zile lucrătoare** de la data la care proprietarul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale.

2.6.6. În termen de **45 zile** de la data încheierii contractului de închiriere, chiriașul va depune cu titlu de garanție, care va fi constituită pe parcursul derulării contractului, o sumă de reprezentând o cotă de **10%** din suma datorată proprietarului cu titlu de chirie pentru primul an de închiriere pentru prelevarea penalităților de întârziere și sumelor datorate proprietarului de către chiriaș, în baza contractului de închiriere.

2.6.7. 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 poate fi constituită și prin depunere în numerar a valorii acesteia la casieria proprietarului.

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) 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 de 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 plicului exterior*)

3.5 Procedura de licitație se va desfășura pentru fiecare modul pentru care au fost depuse **cel puțin 3 oferte valabile**.

3.6 În caz contrar proprietarul având obligația să anuleze procedura pentru modulele pentru care nu au fost depuse **3 oferte valabile** și să organizeze o nouă licitație în aceleași condiții pentru aceste module în termen de **10 zile** de la publicarea unui nou anunț.

3.7 În cazul în care nu au fost depuse **cel puțin 3 oferte valabile** în cadrul celei de-a doua licitații publice, proprietarul va decide inițierea procedurii de negociere directă.

3.8 Dacă ofertantul câștigător nu semnează contractul de închiriere, în perioada de **7 zile** de la data la care proprietarul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, licitația se repetă, după publicarea unui nou anunț, în aceleași condiții, cu obligativitatea pentru respectivul ofertant de a plăti daune interese, constând din prețul chiriei ofertate către proprietar, până la atribuirea unui nou contract de închiriere.

Proprietarul are obligația de a repeta procedura de închiriere în termen de maxim **6 luni** de la anularea respectivei licitații.

4. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere.

4.1 Contractul de închiriere încetează :

- a) Înțelegerea părților, pentru motive întemeiate verificate și acceptate de proprietar, sub condiția achitării de către chiriaș, a chiriei și a altor obligații izvorâte din contract.
- b) La expirarea duratei stabilite în contract.

- c) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- d) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;
- e) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaș, cu plata unei despăgubiri în sarcina proprietarului;
- f) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- g) Prin decesul chiriașului sau dizolvarea, lichidarea ori falimentul persoanei juridice respective.

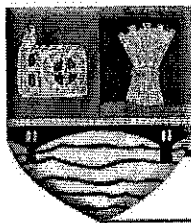
4.2 Rezilierea contractului intervine:

a) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin rezilierea unilaterală de către proprietar, cu plata chiriei datorate până la data rezilierii contractului de închiriere și a eventualelor penalități de întârziere aferente în sarcina proprietarului.

b) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin rezilierea unilaterală de către chiriaș, cu plata de despăgubiri în sarcina proprietarului;

c) În cazul în care chiriașul nu exploatează terenul în scopul în care a fost închiriat.

La încetarea contractului de închiriere, chiriașul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.



ROMÂNIA

CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMIȚA

Sistemul de Management al Calității
certificat conform
RINA SIMTEX
ISO 9001 REGISTERED C-3449-1

Tel.: 0243 230200
Fax: 0243 230250

Slobozia - Piața Revoluției Nr. 1

web: www.cicnet.ro
e-mail: cji@cicnet.ro

Cap.IV. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

4.1. Prezentarea ofertelor - condiții de eligibilitate

- a) Ofertele vor fi redactate în limba română.
- b) Persoanele fizice sau juridice care au litigii cu autoritatea publică, ce are calitatea de chiriaș, sau care au debite neonorate către Consiliul Județean Ialomița, nu au dreptul de a participa la sesiunile de licitație publică sau la cele de negociere directă, după caz,
- c) Ofertanții transmit ofertele lor în 2(două) exemplare în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul "Oferte", precizându-se data și ora.
- d) Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta și numărul modulelor pentru care se oferă.
- e) Pe plicul exterior va fi atașată dovada achitării garanției de participare la licitație.
- f) Numărul de exemplare în original: 1 (unu); Numărul de exemplare în copie: 1 (unu).
- g) Oferta va fi semnată de reprezentantul legal.
- h) În cazul în care oferta va fi semnată de o altă persoană, se va prezenta împuternicire de semnătură, pentru semnatarul ofertei.
- i) 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 cu denumirea și adresa ofertantului.
- j) Data limită de depunere a ofertelor:..... ora:.....
- k) Plicurile interioare vor fi introduse într-un plic exterior marcat cu mențiunea:

Oferta pentru licitație public deschisă "Închirierea unui teren cu destinația agricolă (TDA)- categoria de folosință neproductiv proprietatea privată a județului Ialomița, situate pe raza comunei _____, județul Ialomița.

l) Inscricția "A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA..... ORA....."

m) Denumirea și adresa autorității contractante.

n) Denumirea și adresa ofertantului.

4.1.1. Plicul exterior (un original și o copie) vor conține:

Documente pentru ofertanți persoane juridice:

- Act constitutiv (statut, contract societate, etc., după caz);
- Certificate de înmatriculare la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul în raza căruia se află sediul social al ofertantului;
- Certificat constatator, valabil emis de Oficiul Registrului Comerțului competent, privind activitatea ofertantului;

- Dovada existenței în obiectul de activitate “Creșterea animalelor” sau “Activități mixte - cultura vegetală combinată cu creșterea animalelor”;
- Dovada deținerii de animale (adeverință emisă de primărie privind efectivele de animale declarate și înregistrate în Registrul Agricol)
- Dovada achitării obligațiilor de plată exigibile a impozitelor și taxelor către bugetul general consolidat al statului, precum și a impozitelor și taxelor locale - certificate constatatoare 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 chirie minimă (de la care se pornește licitația pentru primul an al închirierii), calculată în funcție de suprafața pe care ofertantul intenționează să o închirieze.

b) Documente pentru ofertanți persoane fizice:

- Copie după actul de identitate;
- Certificat de cazier judiciar în termenul de valabilitate prevăzut de lege;
- Dovada achitării obligațiilor de plată exigibile a impozitelor și taxelor locale – certificate constatatoare de la organele fiscale competente;
- Dovada deținerii de animale (adeverință de la primărie privind efectivele de animale declarate și înregistrate în Registrul Agricol);

c) 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, precum modulele, pentru care ofertează conform formularului de ofertă ;
- Aceste plicuri vor conține oferta propriu-zisă și fiecare exemplar va fi semnat de ofertant;
- Oferta va cuprinde detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini și alte obligații pe care ofertantul și le asumă în cazul în care va câștiga licitația, precum și datele tehnice și financiare referitoare la durata de exploatare a terenului și valoarea chiriei pe ha/an;

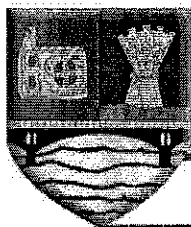
4.2. Precizări privind oferta

- a) Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă;
- b) Fiecare participant poate oferta pentru un singur modul, pentru mai multe module sau pentru întreaga suprafață (toate modulele).
- c) Termenul de valabilitate al ofertei este de **90 de zile de la data depunerii**.
- d) Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării și prezentării ofertei sale;
- e) 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;
- f) Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate;
- g) Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederera participării la licitație;
- h) **Oferta trebuie să fie fermă;**
- i) Oferta se va întocmi pe module pentru suprafețele prezentate în caietul de sarcini.
- j) Oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc.

- k) 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.
- l) Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de închiriere a terenului pentru a-l exploata conform obiectivelor proprietarului.
- m) Revocarea ofertei de către ofertant în perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anunțului, atrage după sine pierderea garanției de participare.
- n) Revocarea de către ofertantul câștigător a ofertei după adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare și, dacă este cazul, plata de daune interese de către partea în culpă.
- o) Daune interese reprezintă paguba efectivă și câștigul nerealizat calculat la nivelul chiriei ofertate de câștigător în cadrul procedurii de licitație până în momentul semnării unui nou contract de închiriere dar nu mai târziu de 6 luni..
- p) Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, proprietarul urmând a lua cunostință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată;
- q) Oferta va cuprinde :
 - Chiria – în lei/ha/an
 - Numărul modulelor ofertate
 - Termenul de valabilitate al ofertei obligatoriu 90 de zile de la data depunerii.

4.3. Elemente de preț

1. Prețul minim de pornire al licitației este **de 126,18 lei/ha/an**.
2. Prețul chiriei, licitat, va fi indexat anual cu rata inflației;
3. Modul de achitare a prețului chiriei cât și clauzele pentru respectarea obligațiilor de plată, se vor stabili prin contractul de închiriere;



ROMÂNIA

CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMIȚA

Tel.: 0243 230200
Fax: 0243 230250

Slobozia - Piața Revoluției Nr. 1



web: www.cicnet.ro
e-mail: cji@cicnet.ro

Cap.V. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

5.1. Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este:

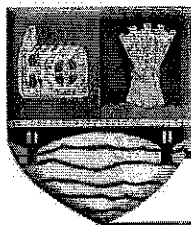
CEL MAI MARE NIVEL AL CHIRIEI OFERTATE.

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 și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

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



ROMÂNIA

CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMIȚA

Sistemul de Management al Calității
certificat conform
RINA SIMTEX
ISO 9001 REGISTERED C.3449-1

Tel.: 0243 230200
Fax: 0243 230250

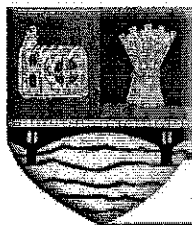
Slobozia - Piața Revoluției Nr. 1

web: www.cicnet.ro
e-mail: cji@cicnet.ro

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

6.1 Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Codului Civil și Codului de procedură cu modificările și completările ulterioare.

6.2 Acțiunea în justiție se introduce la secția civilă a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul proprietarului.



ROMÂNIA

CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMIȚA

Sistemul de Management al Calității
certificat conform
RINA SIMTEX
ISO 9001 REGISTERED C. 3449-1

Tel.: 0243 230200
Fax: 0243 230250

Slobozia - Piața Revoluției Nr. 1

web: www.cijenet.ro
e-mail: cji@cijenet.ro

Cap. VII. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

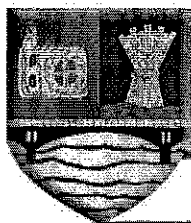
7.1. Chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunului ce face obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către proprietar;

7.2. Chiriașul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul închirierii;

7.3. Chiriașul este obligat să plătească chiria;

7.4. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.

7.5. La încetarea contractului de închiriere prin ajungerea la termen, chiriașul este obligat să restituie proprietarului în deplină proprietate terenul împreună cu toate investițiile realizate pe acesta;



ROMÂNIA

CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMIȚA

Sistemul de Management al Calității
certificat conform
RINA SIMTEX
ISO 9001 REGISTERED C.3449.1

Tel.: 0243 230200
Fax: 0243 230250

Slobozia - Piața Revoluției Nr. 1

web: www.cienet.ro
e-mail: cji@cienet.ro

MODEL ANUNȚUL PUBLICITAR

privind închirierea prin licitație deschisă a unei suprafețe de **2.172,1781 ha**
teren cu destinația agricolă (TDA)- categoria de folosință neproductiv
situată în extravilanul comunelor
Giurgeni – **311,5648 ha** și Gura Ialomiței – **1.860,6133 ha**

La sediul Consiliului Județean Ialomița, situat în Municipiul Slobozia, Piața Revoluției nr.1, județul Ialomița va avea loc la data de _____, ora 11,00, **licitație publică deschisă** în vederea atribuirii prin închiriere a unui teren cu suprafața de **2.172,1781 ha, teren cu destinația agricolă (TDA)- categoria de folosință neproductiv**, situat în extravilanul comunei Giurgeni – **311,5648 ha** și extravilanul comunei Gura Ialomiței – **1.860,6133 ha.**, aparținând domeniului privat al județului Ialomița, în vederea închirierii pentru creșterea animalelor, conform Hotărârii Consiliului Județean Ialomița nr. __, din data de _____

Terenul menționat mai sus se închiriază pe o durată de **5 ani**, iar chiria minimă de pornire a licitației este de **126,18 lei/ha/an**.

Caietul de sarcini împreună cu Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere se pun la vânzare cu prețul de **10 lei**.

1. **Procedura de închiriere: - LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ - .**
2. Lansarea anunțului publicitar în **3 zile** de la data aprobării documentației de închiriere prin hotărâre de Consiliu Județean.
3. **Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este cel mai mare nivel al chiriei oferite - lei/ha/an .**
- a. **Garanția de participare** - în cuantum de **5%** din suma datorată proprietarului, cu titlu de chirie minimă (de la care se pornește licitația pentru primul an al închirierii, calculată în funcție de suprafața pe care ofertantul intenționează să o închirieze. Valoarea garanției de participare și modul de constituire al acesteia este prezentat în *cap.3 – CAIET DE SARCINI – art.2.6.*
4. **Caietul de sarcini** se poate procura începând cu data publicării anunțului publicitar de la sediul Consiliului Județean Ialomița .
5. **Termenul limită de depunere a ofertelor** este data de _____ ora ____ la registratura Consiliului Județean Ialomița.
6. **Data primirii solicitării de clarificări** _____ .
7. **Deschiderea și evaluarea ofertelor** va avea loc în data de _____ ora _____ la sediul Consiliului Județean Ialomița.
8. **Valabilitatea ofertelor 90 zile de la data depunerii .**
9. **Limba de redactare a ofertei – Română.**
10. **Comunicarea rezultatului licitației** - în termen de **5 zile** de la stabilirea ofertei câștigătoare.

11. **Încheierea contractului de închiriere** – în termen de 7 zile de la data la care proprietarul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale.
12. **Informații suplimentare:** la numărul de telefon: **0243/230201 int. 244, fax. 0243/233.000**, Compartiment patrimoniu public și privat, persoană de contact: consilier **Șelaru Gheorghe**.

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către:

CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMIȚA -
Slobozia, Piața Revoluției, nr.1, jud. Ialomița

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

1. _____ lei/ha/an , suprafața de _____ ha
(cifre și litere)
teren destinație agricolă , categoria neproductiv formată din modulele selectate din
ANEXA 1, parte integrantă a acestei oferte.(se va marca cu ☒ modulele oferite)

2. _____ lei/ha/an , suprafața de _____ ha
(cifre și litere)
teren destinație agricolă , categoria neproductiv formată din modulele selectate din ANEXA
1, parte integrantă a acestei oferte.(se va marca cu ☒ modulele oferite)

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 închiriere 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 garanția o sumă în conformitate cu prevederile din
documentația de atribuire.

Data ____/____/2016

Semnătura ofertant

L.S.

Anexa 1 la formularul de ofertă

GURA IALOMITEI

Nr. Modul	Suprafata (ha)	Modul - Ofertat <u>Se marchează-X</u>	Preț Lei/ha/an
1	83,6074		
2	125,9154		
3	125,9154		
4	125,9156		
5	65,3391		
6	80,8401		
7	137,7619		
8	81,9395		
9	95,4406		
10	87,7343		
11	160,9385		
12	72,7024		
13	53,5100		
14	67,4500		
15	70,1338		
16	77,3469		
17	130,5624		
18	120,4700		
19	97,0900		
20	83,6074		
21	125,9154		
22	125,9154		

Data ____ / ____ /2016

Semnătura ofertant

L.S.

Anexa 1 la formularul de ofertă

GIURGENI

Nr.Modul	Suprafata (ha)	Modul Ofertat <u>Se marchează-X</u>	Preț Lei/ha/an
1	114,1100		
2	113,5200		
3	83,9348		

Data ____/____/2016

Semnătura ofertant

L.S.

MODEL CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

privind închirierea a unei suprafețe de _____ ha
teren cu destinația agricolă (TDA)- categoria de folosință neproductiv
situată în extravilanul comunelor
Giurgeni – _____ ha și Gura Ialomiței – _____ ha

Nr.din ____/____/2016

I. Părțile contractante

Județul Ialomița, cu sediul în municipiul Slobozia, Piața Revoluției nr.1, cod 920032, tel. 0243/230201, fax. 0243/233000, Cod fiscal 4231776, cont RO _____, deschis la Trezoreria Municipiului Slobozia, reprezentat prin dl Ștefan MUȘOIU –VICEPREȘEDINTE al Consiliului Județean Ialomița, cu atribuții temporar delegate în baza Dispoziției nr.111 din 19.05.2015 a Președintelui Consiliului Județean Ialomița în calitate de **PROPRIETAR**, pe de o parte,

Și

_____, cu sediul în _____, str. _____, nr. __, jud. _____ cod. _____, C.I.F./C.U.I nr. _____ număr de ordine la Registrul Comerțului _____, cont RO _____, deschis la _____, telefon/fax _____, În calitate de **CHIRIAȘ**, (persoană juridică) pe de altă parte,

Sau

_____, domiciliat în _____, str. _____, nr. __, jud. _____ cod. _____, C.N.P. _____, C.I/B.I seria _____, nr. _____, eliberat la data de _____, de _____, cont RO _____, deschis la _____, telefon/fax _____, În calitate de **CHIRIAȘ**, pe de altă parte, (persoană fizică)

La data de _____, la sediul proprietarului în temeiul Hotărârii Consiliului Județean Ialomița de aprobare a închirierii nr. din _____, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. Obiectul contractului de închiriere

Art. 1. (1) Obiectul contractului de închiriere este predarea de către proprietar și preluarea în scopul exploatării de către chiriaș a terenului **cu destinația agricolă (TDA)- categoria de folosință neproductiv (N)**, proprietatea privată a Județului Ialomița, situat în extravilanul comunei _____ după cum urmează:

- Modulul __. În suprafață de _____ ha
- Modulul __. În suprafață de _____ ha

Suprafața totală închiriată = _____ ha

(2) Terenul închiriat va fi folosit de către chiriaș doar în scopul – **de creșterea animalelor**

(3) În derularea contractului de închiriere, chiriașul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur: constând din teren **cu destinația agricolă (TDA)- categoria de folosință neproductiv**, _____ ha;

b) bunurile de preluare: bunurile utilizate de către chiriaș pe perioada închirierii, care nu sunt bunuri de retur, dar pentru care proprietarul își exprimă intenția de a le cumpăra la încetarea închirierii, dacă este cazul;

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

Art. 2. (1) Închirierea 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 închirierii 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) Contractele de închiriere încheiate în scris și înregistrate la consiliul local constituie titluri executorii pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract.

(4) Nivelul chiriei nu poate fi modificat de chiriaș 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 închiriat și la care a fost înregistrat contractul de închiriere orice modificare a nivelului chiriei.

(6) Chiriașul nu are dreptul de a subînchiria sau cesiona, total sau parțial contractul/contractele de închiriere.

III. Termenul

Art. 3. (1) Durata închirierii este de **5(cinci)** ani, începând de la data de ____/____/2016 până la ____/____/2021

IV. Chiria

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

a) pentru perioada cuprinsă de la data încheierii contractului până la **31 decembrie** a anului în care s-a încheiat contractul, chiria se plătește în termen de **5 (cinci) zile** de la data semnării contractului de către părți;

b) pentru următorii ani ai închirierii, chiria se plătește în două tranșe, respectiv: **30%** din cuantumul chiriei până la data de **31 iulie** iar diferența de **70%** până la data de **31 octombrie**;

c) pentru perioada cuprinsă între **01 ianuarie** a ultimului an al închirierii și data încetării contractului de închiriere, chiria se plătește până la data de **31 ianuarie** a anului respectiv.

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

V. Plata chiriei

Art. 5. (1) Plata chiriei se face de către chiriaș în contul nr. **RO** _____ deschis la **Trezoreria Municipiului Slobozia**, la termenele și în condițiile prevăzute la **art.4** din prezentul contract, pe baza facturii emise de proprietar.

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

(3) Dacă în termen de **15 zile** de la transmiterea somației de plată, chiriașul nu a efectuat plata, atunci contractul de închiriere este reziliat de drept, și se procedează la revenirea terenurilor la dispoziția proprietarului fără nici o obligație a acestuia față de chiriaș.

(4) Chiriașul rămâne obligat să plătească chiria datorată până la retragerea terenului închiriat, stabilită prin procesul verbal de predare-primire și a penalizărilor de întârziere, calculate potrivit **art.14 alin.2** din prezentul contract datorate până la plata integrală a sumelor din închiriere.

VI. Documentele contractului :

Art. 6. (1) Documentele contractului sunt :

- Oferta de preț parte integrantă din prezentul contract
- Caietul de sarcini al licitației publice de închiriere
- Procesul verbal de predare – primire a terenului închiriat
- Titlul de garanție constituit printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară, sau o societate de asigurări.

VII. Drepturile și obligațiile părților

Art. 7.1. - Drepturile și obligațiile proprietarului :

- a) Să predea terenul agricol chiriașului la termen și în condițiile stabilite de prezentul contract;
- b) Să îl garanteze pe chiriaș de evicțiune totală sau parțială, precum și de viciile ascunse ale lucrului pe care îl închiriază;
- c) Să nu ia niciun fel de măsuri în legătură cu exploatarea terenului închiriat, de natură să-l tulbure pe chiriaș;
- d) Să controleze oricând modul în care chiriașul exploatează terenul închiriat. Pe timpul controlului, ăproprietarul va fi însoțit de chiriaș sau de un împuternicit al acestuia;
- e) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a chiriașului și în prezența reprezentantului acestuia, cu excepția cazurilor când chiriașul 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 chiriaș.
- f) În caz de tulburări ale terților în exploatarea normală a terenului, să acționeze împreună cu chiriașul, potrivit legii, pentru încetarea actelor de tulburare;
- g) Să primească, la încetarea contractului, terenul care a făcut obiectul acestuia.
- h) Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local, notificând acest fapt chiriașului.
- i) Proprietarul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.
- j) Proprietarul este obligat să notifice chiriașul la apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale.
- k) Proprietarul are dreptul ca pe parcursul derulării contractului, dacă interesul propriu o impune, prin act adițional la prezentul contract, să reducă cu maxim 5% suprafața închiriată, cu diminuarea corespunzătoare a chiriei datorate de către chiriaș.

Art. 7.2. - Drepturile și obligațiile chiriașului:

- a) Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe cheltuiala sa, bunurile ce fac obiectul contractului de închiriere.
- b) să primească terenul închiriat la termen și în condițiile stabilite de prezentul contract;
- c) să folosească terenul pe care l-a închiriat în scopul pentru care a fost închiriat, în condițiile stabilite prin contract;
- d) să nu degradeze terenul închiriat;
- e) să nu schimbe categoria de folosință a terenului închiriat fără acordul scris al proprietarului;

- f) să plătească chiria la termenul și în condițiile prevăzute la cap. IV;
- g) să ceară acordul proprietarului pentru efectuarea eventualelor investiții pe teren;
- h) să suporte taxele de încheiere, înregistrare și publicitate a contractului de închiriere;
- i) să comunice proprietarului și să solicite acestuia să intervină în cazurile în care este tulburat de terți în exploatarea terenului închiriat;
- j) la încetarea contractului, are obligația de a restitui terenul închiriat în starea în care l-a primit de la proprietar;
- k) să plătească impozitele datorate pe veniturile realizate din exploatarea terenului închiriat;
- l) are dreptul de preempțiune în cazul înstrăinării prin vânzare de către proprietar a terenului prevăzut prin prezentul contract, care se exercită potrivit art. 1.730 - 1.739 din Codul civil.
- m) Chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanență, a bunurilor care fac obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către proprietar.
- n) Chiriașul este obligat să respecte condițiile impuse de protecția mediului.
- o) La încetarea contractului de închiriere prin atingere la termen sau din alte cauze prevăzute în prezentul contract, chiriașul este obligat să restituie proprietarului, pe bază de proces-verbal de predare-primire, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.
- p) Chiriașul, 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 proprietarului.
- q) În cazul în care chiriașul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea de exploatare a terenului, va notifica de îndată dar nu mai târziu de **15 zile** de la data constatării, în condițiile **art. 9.2 lit.e** din prezentul contract acest fapt proprietarului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării terenului.
- r) Chiriașul este obligat să nu deterioreze sau distruge construcțiile sau amenajările aflate pe terenul închiriat, 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.

VIII. Garanții

Art.8.1. În termen de **45 de zile** de la data încheierii contractului de închiriere, chiriașul va depune cu titlu de garanție, suma de _____ lei, reprezentând o cota procentuală de **10%** din suma datorată proprietarului cu titlu de chirie pentru primul an de închiriere, pentru prelevarea majorărilor de întârziere și sumelor datorate proprietarului de către chiriaș, în baza contractului de închiriere.

Art.8.2. Garanția se va restitui în termen de **5(cinci)** zile lucrătoare de la încetarea închirierii, în cazul neutilizării.

Art.8.3. (2) 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. (3) Garanția se poate depune și la Trezoreria Slobozia, prin ordin de plată, în contul proprietarului nr. **RO** _____ sau la casieria Consiliului Județean Ialomița.

IX. Încetarea contractului de închiriere

Art.9.1. Prezentul contract de închiriere încetează prin :

- a) Acordul părților, pentru motive întemeiate verificate și acceptate de proprietar, sub condiția achitării de către chiriaș, a chiriei și a altor obligații izvorâte din contract.
- b) La expirarea duratei stabilite în contract.
- c) Răscumpărarea chiriei de către proprietar, prin hotărâre a Consiliului Județean, în cazul în care interesul național sau local o impune, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina proprietarului, întocmidu-se o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării.
- d) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către chiriaș, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- e) Neplata chiriei în termen de **30 de zile** de la împlinirea termenului prevăzut la **art. 4** din contract, atrage după sine transmiterea de către proprietar a unei somații de plată, către chiriaș. Dacă în termen de **15 zile** de la transmiterea somației de plată, chiriașul nu a efectuat plata, atunci contractul de închiriere este reziliat de drept, și se procedează la revenirea terenurilor la dispoziția proprietarului fără nicio obligație a acestuia față de chiriaș.
- f) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaș, plata unei despăgubiri revine în sarcina proprietarului cu o notificare prealabilă de **15 zile**;
- g) La deteriorarea, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- h) Prin decesul chiriașului sau falimentul, dizolvarea ori insolvența firmei.

Art.9.2. Rezilierea contractului intervine :

- a) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin rezilierea unilaterală de către proprietar, cu plata chiriei datorată pe perioada de timp rămasă până la finalizarea contractului și a eventualelor penalități de întârziere aferente în sarcina chiriașului.
- b) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin rezilierea unilaterală de către chiriaș, cu plata de despăgubiri în sarcina proprietarului.
- c) În cazul în care chiriașul nu exploatează terenul în scopul în care a fost închiriat.
- d) La încetarea contractului de închiriere, chiriașul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.
- e) Renunțarea la închirierea bunului din partea chiriașului, fără plata unei despăgubiri, la deteriorarea, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a exploata terenul (imposibilitate dovedită cu acte de către chiriaș și acceptată de proprietar); în acest caz chiriașul va notifica proprietarul, 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 cazul falimentului sau al dizolvării societății chiriașe.
- f) La încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere bunurile ce au fost utilizate de chiriaș 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 proprietarului, gratuit și libere de orice sarcini;
 - bunurile de preluare, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini vor fi dobândite de proprietar de la chiriaș contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părți și însoțită 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 chiriașului.

9.2.1 Predarea – preluarea terenurilor care fac obiectul acestui contract se va face pe bază de proces-verbal încheiat între părți, în prezența unui reprezentant al primăriei pe raza căreia se află terenul închiriat.

- Chiriașul va fi înștiințat de către proprietar de data semnării procesului verbal cu **7 zile** înainte de data stabilită.
- În caz de neprezentare a chiriașului sau reprezentantul împuternicit al acestuia, procesul verbal va fi semnat în lipsa, bunurile trecând în administrarea Consiliului Județean Ialomița, libere de orice sarcini, procesul verbal fiind opozabil acestuia.
- În mod similar se procedează și în cazul refuzării semnării procesului verbal de către chiriaș sau reprezentantul împuternicit al acestuia.
- Procesul verbal se întocmește în 2 (două) exemplare și se transmite chiriașului în termen de **5 zile** de la semnarea acestuia.

X. Clauze contractuale referitoare la obligațiile de mediu între proprietar și chiriaș

Art.10.1. Chiriașul 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.

XI. Răspunderea contractuală

Art.11.1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

Art.11.2. Pentru nerespectarea obligației impusă de art.5 alin.(1) din prezentul contract, chiriașul va plăti daune moratorii, de la scadență până în momentul plății, în cuantum de **0,05 %** pentru fiecare zi de întârziere, stabilite în conformitate cu prevederile art.1535 alin.(1), din Legea nr.287/2009, privind Codul Civil.

XII. Definiții

Art.12.1. Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de închiriere, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

Art.12.2. Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea 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 închiriere se realizează potrivit prevederilor Codului Civil .

XIV. Alte clauze

Art.14.1. În situația în care pe parcursul derulării prezentului contract, interesul propriu al proprietarului o impune, prin act adițional se va proceda la reducerea cu un procent de până la 5% a suprafeței închiriate, cu reducerea corespunzătoare a chiriei viitoare datorată de chiriaș pentru suprafața respectivă.

Art.14.2. Predarea-primirea terenului prevăzut la aliniatul (1) se face pe bază de proces verbal încheiat la data în care intervine modificarea suprafeței.

Încheiat astăzi, _____ 2016, în 3 (trei) exemplare, dintre care unul la proprietar, și 2(două) la chiriaș cu obligația de a înregistra și preda un exemplar la Consiliul Local pe raza căruia se află terenul închiriat.

PROPRIETAR,
JUDEȚUL IALOMIȚA
p.PREȘEDINTE
VICEPREȘEDINTE
Ștefan MUȘOIU

CHIRIAȘ,

Viza C.F.P.

Viza pentru legalitate,

Inițiator,