

Documentatia de atribuire
privind închirierea p unilor aflate în proprietatea Comunei Gaujani, judetul
Giurgiu

1. OBIECTUL CONCESIUNII

Obiectul închirierii îl constituie, închirierea conform prevederilor O.U.G. nr.34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991 și a H.G nr.1046/2013 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor O.U.G. nr.34/2013, a Legii nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată și a Codului Civil, pentru punerea în valoare a pășunilor și folosirea optimă a acestora .Suprafetele de pasune care apartin domeniului privat al comunei Gaujani se inchiriaza prin atribuire directa in baza cererilor crescatorilor de animale . Aceste suprafete sunt identificate după cum urmează:

Nr crt	NR TARLA	NR BLOC FIZIC	SUPRAFATA (HA)	CATEGORIA DE FOLOSINTA
1	70	143	12.49	pasune
2	78	496	3.19	pasune
3	78	508	17.52	pasune
4	84-85	499	81.90	pasune
5	86	216	39,88	pasune
6	63	1556	0.71	pasune
7	63	488	0.57	pasune
8	63	463	0.96	pasune
9	63	442	2.86	pasune
10	47	287	10.12	Plantatie duzi
11	47	302	12.43	Plantatie duzi
12	47	1548	3.53	Plantatie duzi
13	47	1435	4.94	Plantatie duzi
TOTAL			191.10	

Amplasamentul pășunilor este configurat în planurile de situație anexat .

Utilizarea pajiștilor aflate în domeniul privat al comunei Gaujani se face de către membrii colectivității locale având animalele înregistrate în R.N.E.

2. DURATA ÎNCHIRIERII

2.1. Durata închirierii se stabilește pe o perioadă de 7 ani, începând cu data incheierii contractului , în condițiile prevăzute și în contractul de închiriere.

3. REGIMUL BUNURILOR ÎNCHIRIATE

3.1.Terenurile (pășunile) care fac obiectul inchirierii, vor fi folosite exclusiv pentru pășunatul animalelor, în acest sens chiriașul fiind obligat să asigure exploatarea prin pășunat, eficace în regim de continuitate și permanență a pășunii ce face obiectul contractului.

3.2.Chiriașul nu are dreptul de a subînchiria în parte sau în totalitate, obiectul închirierii.

3.3.Chiriașul nu are dreptul de a concesiona (arenda) în parte sau în totalitate, obiectul închirierii.

3.4.Bunurile închiriate precum și cele rezultate în urma investițiilor făcute de concesionar, revin concendentului de plin drept, gratuit și liber de orice sarcină, la expirarea contractului.

3.5.Terenurile menționate la art.1 se vor închiria ofertanților, care dovedesc că pot asigura încărcătura optimă de 0.3 U.V.M./ha

4. ELEMENTELE DE PRE

4.1.Prețul minim al închirierii (CHIRIA) va fi de 50% din valoarea masei verzi pe hectar calculată în funcție de prețul mediu stabilit de Consiliul Județean Giurgiu.

4.2.Sub acest nivel, nici o ofertă nu va putea fi acceptată.

4.3.Chiria va fi indexată anual cu rata inflației, în baza indicelui de inflație comunicat de instituțiile abilitate.

4.4.Modul de achitare a chiriei cât și a clauzelor pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili de către proprietar prin contractul de inchiriere .

CONDITII SPECIFICE IN VEDEREA ATRIBUIRII

Pot avea calitatea de chiriași/locatari pentru pășunile proprietatea comunei Gaujani:

- persoane fizice, proprietari de animale, care dovedesc ca au înscrise animalele în registrul agricol (Primăria comunei Gaujani) și R.N.E, cu domiciliul în comuna Gaujani.

- persoane juridice, indiferent de forma de organizare, cu condiția să aibă în obiectul de activitate al acestora, „creșterea animalelor”(cod CAEN 014) sau „activitate în ferme mixte-cultură vegetală combinată cu creșterea animalelor”(cod CAEN 015),cu sediul sau punctul de lucru in comuna Gaujani.

- forme asociative ale crescătorilor de animale, care fac dovada înscrierii în Registrul asociațiilor și fundațiilor.

Nu pot avea calitatea de chiriaș/locatar persoanele fizice, persoanele juridice sau formele asociative care dețin animale furajate pe grajd sau au deținut pajiști în chirie/arendă concesiune proprietatea comunei Gaujani , fără a pășuna animalele pe acestea.

Solicitanții vor depune o cerere cu specificarea trupului de pasune(denumire, tarla) solicitat , a suprafeței și a numărului de animale alături de care se atasează următoarele documente:

- copie a cărții/buletinului de identitate –pentru persoane fizice, din care să reieșă că persoana fizică/juridică are domiciliul/sediul în comuna Gaujani.

- adeverința eliberată de Primăria comunei Gaujani din care să reieșă că figurează în registrul agricol al comunei Gaujani cu efectivul de animale detinute pentru anul în curs (în original)

dovadă că pot asigura o încărcătură de 0.3 UVM/ha pentru suprafețele de pășune propuse a fi închiriate.

- copie a statutului și certificatului unic de înregistrare pentru persoane juridice/forme asociative;
- copie a cardului de exploatație din Registrul Național al Exploatațiilor (pentru formele asociative, copii ale cardurilor pentru toți membrii asociației);
- dovada achitării la zi a taxelor și impozitelor la bugetul local (certificat fiscal);
- Procură autenticată la notar în cazul în care ofertantul depune cererea prin reprezentant;

La cererea de participare se anexează un program de pășunat pentru toată perioada preluării în folosință a suprafeței de pajiști solicitată, întocmit conform prevederilor legale în materie.

Depunerea cererii se face , la Registratura Primăriei comunei Gaujani.

Pentru terenul solicitat, după adjudecare, comisia numita prin dispoziția primarului întocmește un proces-verbal de adjudecare, semnat și de adjudecător, în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

În baza acestuia, în termen de 5 zile , adjudecătorul se va prezenta pentru întocmirea contractului de închiriere. Drepturile și obligațiile părților se vor stabili prin contractul de închiriere.

Notificarea autorității contractante cu privire la contestarea organizării și desfășurării atribuirii poate fi depusă, în termen de 24 de ore de la adjudecare, la comisie și va fi soluționată în termen de 2 zile de la data depunerii acesteia. Pentru terenul care a făcut obiectul contestației, contractul de închiriere se întocmește după soluționarea contestației, de către Comisia de soluționare a contestației. Adjudecătorul va semna un angajament scris că va respecta profilul terenului și că a luat la cunoștință toate celelalte instrucțiuni care constituie clauze contractuale, nerespectarea acestor clauze ducând la rezilierea contractului.

5. DREPTURILE I OBLIGA IILE P R ILOR

A) OBLIGA IILE PROPRIETARULUI/LOCATARULUI

Concendentul are urm toarele obliga ii:

5.1. De a asigura chiriașului/locatarului o stare corespunzătoare a obiectului închirierii.

5.2. De a analiza trimestrial, împreună cu chiriașul, problemele ce privesc obiectul închiriat.

5.3. De a informa în scris, chiriașul cu minim 30 zile înaintea oricărei intenții de modificare a condițiilor contractuale.

B). OBLIGA IILE CHIRIA ULUI/LOCATARULUI

Chiria ul/locatarul are urm toarele obliga ii:

5.1. Chiriașul este obligat să asigure exploatarea prin pășunat, eficace, în regim de continuitate și de permanență a terenului (pășunii) ce face obiectul închirierii potrivit obiectivelor stabilite de către concendent.

5.2. Chiriașul este obligat să respecte programul de pășunat, Anexa la contract Regulamentul de pășunat respectiv Amenajamentul pastoral (care se va întocmi ulterior).

5.3. Chiriașul este obligat să realizeze anual pe cheltuiala sa, lucrări de curățare a pășunilor, de eliminare a buruienilor toxice precum și eliminarea excesului de apă, acțiunile sanitare obligatorii.

5.4. Chiriașul este obligat să respecte încărcătura de animale U.V.M/ha

5.5. Chiriașul este obligat ca o dată la 2 ani să realizeze lucrări de însămânțare sau supraînsămânțare a terenului pe cheltuiala proprie.

5.6. Chiriașul este obligat să utilizeze fondurile obținute ca sprijin sau subvenție de la stat pentru terenul ce face obiectul contractului de închiriere, pentru lucrări de însămânțare sau întreținere a acestui teren(pășune)și pentru sursele de apa,etc.

5.7. Chiriașul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul închirierii, în acest sens fiindu-i interzisă subînchirierea sau concesiunea bunului.

5.8. Chiriașul este obligat să plătească chiria stabilită de proprietar prin contract.

5.9. Pe parcursul exploatării pășunii, chiriașul va respecta normele de protecția mediului impuse de legislația în vigoare.

6. DREPTURILE PROPRIETARULUI/LOCATARULUI

6.1. De a încasa chiria aferentă contractului de închiriere.

6.2. De a controla activitatea chiriașului în vederea stabilirii modului în care acesta respectă clauzele contractuale.

6.3. De a rezilia contractul de închiriere în cazul în care chiriașul nu respectă:

a) obligațiile prevăzute în contractul de închiriere.

b) alte condiții și obligații stabilite prin acte normative.

c) în cazul incapacității de plată .

6.4. De a diminua suprafața terenului obiect al contractului de închiriere în cazul realizării unor obiective de investiții de către acesta sau de către terți. În această situație, suprafața menționată în contractul de închiriere se va diminua în mod corespunzător, proporțional cu suprafața necesară realizării și punerii în valoare a obiectivelor de investiții.

7. DREPTURILE CHIRIA ULUI

7.1. Chiriașul are dreptul de a exploata în deplină liniște obiectul închirierii.

7.2. Chiriașul are dreptul de a solicita proprietarului orice informații cu privire la obiectul închirierii.

7.3. Alte drepturi și obligații stabilite în contractul de închiriere.

8. MODALITATEA DE ACORDARE A ÎNCHIRIERII

8.1. Modalitatea de acordare a închirierii va fi atribuirea directă conform O.U.G. nr. 34/2013, H.G. nr. 1046/2013, a Legii nr. 215/2001 și a Codului Civil.

8.2. După adoptarea Hotărârii Consiliului Local al comunei Gaujani privind aprobarea închirierii, se va proceda la inițierea procedurii de atribuire a contractului de închiriere, conform legislației în vigoare.

8.3. Condițiile minime stabilite în prezenta anexa se vor completa în mod corespunzător cu cele specifice legislației achizițiilor publice în vigoare la data atribuirii.

9. MODALITĂȚI DE ÎNCETARE A ÎNCHIRIERII

9.1. Încetarea închirierii prin expirarea duratei .

9.1.1. La termenul de încetare a închirierii, chiriașul are obligația de a preda bunul ce a făcut obiectul contractului de închiriere și cele ce au rezultat în urma eventualelor

investiții făcute de el, gratuit și liber de orice sarcini, totul consemnându-se în procesul verbal de predare –primire.

9.2.Încetarea închirierii prin r scump rare.

9.2.1. Pentru cazurile de interes public, închirierea poate fi răscumpărată, proprietarul asigurând despăgubirea corespunzătoare valorii investiției, care trebuie să fie prompt, adecvată și efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice, emise de autoritatea locala sau ale Guvernului.

9.2.2.Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării urmează a se adresa instanței de judecată sau arbitrare convenită de semnatarii contractului.

9.3. Încetarea contractului prin retragere.

9.3.1. Închirierea se retrage și contractul se reziliază în situația în care chiriașul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

9.3.2. Proprietarul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale chiriașul, cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera în deplin drept, la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare, dacă chiriașul nu își îndeplinește obligațiile în acest interval.

9.4.Încetarea închirierii prin renun are.

9.4.1.Chiriașul poate renunța la contract în cazul în care, cauze obiective justificate, fac imposibilă realizarea obiectului contractului de închiriere, după verificarea celor semnalate de chiriaș, de către o comisie formată din reprezentanții proprietarului, ai Consiliului Local al comunei Gaujani și care împreună cu reprezentanții chiriașului vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

9.4.2. Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în cea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin cu mențiunea că, prin forța majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să execute integral sau parțial obligațiile.

9.4.3.Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telefon sau fax, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării eventualelor evenimente de acest gen de către organele competente române, în prezența părților.

9.4.4.În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea ca niciuna din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri, pentru întâzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării, va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră, cât și îndeplinirea celorlalte obligații.

În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului închiriat, situația verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

10. SOLU IONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice natură, apărute între părțile contractante în sensul derulării contractului de închiriere se rezolvă pe cale amiabilă, în caz contrar, competența aparține instanțelor judecătorești.

11. DISPOZI II FINALE

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

11.2. Proprietarul are dreptul de a verifica prin împuterniciții săi respectarea condițiilor contractuale de către chiriaș și de a hotărî când este cazul continuarea sau retragerea/rezilierea contractului .

PRESEDINTE DE SEDINTA,

SECRETAR,

Petre Stelian

Ioana Doina GRAMA