

HOTARAREA NR. 20/2019

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui teren agricol
intravilan din loc. Sântionlunca, aflat în domeniul
privat al comunei Ozun

Consiliul Local al comunei Ozun,
Întrunit în ședința ordinară în data de 08 martie 2019,
Având în vedere expunerea de motive prezentată de primarul comunei Ozun și
raportul de specialitate al Compartimentului achiziții publice,
În baza prevederilor art.4 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și
regimul juridic al acesteia,
În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. „c” coroborat cu alin. (5) lit. „b”, art. 45 și
art. 115 alin. (1) lit. “b” și art. 123 din Legea nr. 215/2001, al administrației publice locale, cu
modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. - Se aprobă închirierea prin licitație publică deschisă a unui teren intravilan
situat în satul Sântionlunca, cu suprafața de 4.322 mp., categoria de folosință: arabil, aflat în
proprietatea privată a comunei Ozun.

Art. 2. - Prețul de pornire la licitației pentru obiectivul aprobat la art. 1 este cea
stabilită conform H.C.L. 4/2009 privind stabilirea cuantumului minim al chiriilor în mp., la
diferite obiective închiriate/concesionate la persoane fizice și juridice din domeniul privat și
public al comunei Ozun, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 3 - Se aprobă Studiul de oportunitate, Caietul de sarcini, Instrucțiunile privind
închirierea prin licitație publică a obiectivelor prevăzute în art. 1, conform anexele nr. 1-3 la
prezenta hotărâre, din care fac parte integrantă.

Art. 4 - Se aproba constituirea comisiei de organizare si desfășurare a licitației în
următoarea componentă:

- Szabó Anna Mária, viceprimar, președintele comisiei,
- Solymosi Melinda, consilier, membru al comisiei,
- Kakas Emilia, consilier - achiziții publice, secretar al comisiei.

Art. 5 - Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează membrii
comisiei desemnate prin art. 4, precum și primarul comunei cu semnarea contractului de
închiriere.

Ozun, la 08 martie 2019.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,
Németh Ioan

STUDIUL DE OPORTUNITATE

Studiul abordează următoarele informații principale:

- (1) descrierea terenului propus pentru închiriere;
- (2) motivele de ordin juridic, tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică închirierea spațiului și a terenului;
- (3) investițiile concesionarului, necesare pentru exploatarea terenului;
- (4) modalitatea de concesionare a terenului;
- (5) evaluarea nivelului minim a redevenței;
- (6) durata concesiunii;
- (7) termenele prevăzute pentru parcurgerea procedurii de concesionare, precum și alte informații.

Descrierea spațiului propus pentru închiriere

Suprafața de 4322 mp. – arabil – din satul Sântionlunca este în proprietatea UAT Ozun, imobilul întreg fiind în domeniul privat al Comunei, în baza HCL NR. 87/2018 privind aprobarea unui schimb de terenuri între Comuna Ozun și familia Bucs Csaba, Bucs Ana Margareta și Bucs Francisc. Dreptul de proprietate a fost înscris în cărțile funciare 25558.

Motivele de ordin juridic, tehnic, economic, financiar, social și de mediu, care justifică închirierea imobilelor:

- a) din punct de vedere juridic: imobilul teren este în proprietatea privată al comunei Ozun
- b) din punct de vedere tehnic: imobilul nu poate fi folosit de către Primărie, având destinația de arabil, întreținerea terenului reprezentând o cheltuială nejustificată.
- c) din punct de vedere financiar: obținerea prin metoda închirierii a unor venituri pentru bugetul local.

Modalitatea de atribuire a contractului de concesionare:

În scopul asigurării accesului unui număr cât mai mare de ofertanți potențiali, precum și pentru formarea unui preț de piață cât mai real al nivelului chiriei, se alege închirierea prin licitație publică deschisă, fără preselectie.

Nivelul minim a chiriei :

Chiria minimă este cea prevăzută H.C.L. nr. 4/2009 cu modificările și completările ulterioare privind stabilirea cuantumului minim al chiriilor în mp., la diferite obiective închiriate/concesionate la persoane fizice și juridice din domeniul privat și public al comunei Ozun, respectiv 258 lei pentru întreaga suprafață.

Durata închirierii:

Se propune o durată de 5 ani, începând de la încheierea Contractului de închiriere, cu posibilitate de prelungire conform legii.

Termenele prevăzute pentru parcurgerea procedurii:

Licitația publică deschisă – deschiderea plicurilor sigilate - poate avea loc în termen de 15 zile de la data publicării pe afișierul oficial al primăriei a anunțului publicitar al licitației publice deschise . Se propune ca data deschiderii plicurilor cu oferte ferme să fie în data de 5 aprilie 2019 orele 12.00, ofertele se acceptă până în ziua respectivă, orele 10.00.

CAIET DE SARCINI

1. Informații generale privind obiectul închirierii:

1.1.Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat.

Suprafața de 4322 mp. – arabil – din satul Sântionlunca este în proprietatea UAT Ozun, imobilul întreg fiind în domeniul privat al Comunei, în baza HCL NR. 87/2018 privind aprobarea unui schimb de terenuri între Comuna Ozun și familia Bucs Csaba, Bucs Ana Margareta și Bucs Francisc. Dreptul de proprietate a fost înscris în cărțile funciare 25558.

1.2.Destinația bunului ce face obiectul închirierii:

Prin închirierea imobilului, Consiliul Local urmărește să obțină venituri suplimentare la bugetul său.

2. Condiții generale ale închirierii

2.1. Regimul bunurilor ce urmează a fi închiriate

Imobilul este utilizat și în prezent ca arabil.

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

Intră în sarcina chiriașului.

2.3. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență.

Intră în sarcina chiriașului.

2.4. Obligativitatea unor plăți.

Chiriașul are obligativitatea de a-și onora obligațiile contractuale față de proprietar, ceea ce constă din plata chiriei. Plata se face bianual, la două termene: 31 martie și 30 septembrie, pentru primul, respectiv al doilea termen al anului respectiv.

2.5. Durata închirierii.

Contractul de închiriere se va încheia pentru o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii.

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

3.1. Ofertele se redactează în limba română;

3.2. Ofertanții transmit ofertele lor în plicuri sigilate, în ordinea primirii lor, în Registrul general al Primăriei Ozun, precizându-se data și ora depunerii.

3.3. Oferta trebuie să conțină în mod obligatoriu: numele sau denumirea ofertantului precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, precum și chiria oferită. Prețul „minim” de pornire este fixat prin calcul, în baza H.C.L. nr. 4/2009 cu modificările și completările ulterioare privind stabilirea cuantumului minim al chiriilor în mp., la diferite obiective închiriate/ concesionate la persoane fizice și juridice din domeniul privat și public al comunei Ozun, respectiv 258 lei.

3.4. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

4. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere:

Contractul încetează în următoarele situații:

- la expirarea duratei stabilite în contractul, dacă părțile nu convin, prin act adițional, prelungirea acestuia;
- în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prelabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea contractului;
- 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.

INSTRUCTIUNI

privind organizarea și desfășurarea licitației

A. Procedura licitației publice

1. Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este obligatorie participarea a cel puțin 3 ofertanți.
2. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în Registrul general al Primăriei, plicurile închise și sigilate vor fi predate secretarului comisiei de evaluare, constituită prin art. 4 al Hotărârii Consiliul Local Ozun la data fixată pentru deschiderea lor prevăzută în anunțul publicitar afișat cu cel puțin 15 zile înainte de desfășurarea licitației.
3. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.
4. După deschiderea plicurilor, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea datelor cerute în "Caietul de sarcini", respectiv ofertele care vin din partea unor persoane fizice și/sau juridice cu care UAT Ozun a avut litigii pe obiectul neplata chiriei stabilite (câștigate de UAT Ozun în fața instanțelor judecătorești) și întocmește un proces-verbal, în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.
5. În cazul în care nu există cel puțin două oferte calificate, Comisia de evaluare va menționa în procesul-verbal acest fapt.
6. Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este cel mai mare nivel al chiriei.
7. Pe baza evaluării ofertelor, comisia de evaluare întocmește un nou proces verbal 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.
8. În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna această situație în procesul verbal și se va organiza o nouă licitație peste 7 zile, pe care va anunța prin același modalitate ca prima.
9. Dacă nici cea de-a doua licitație nu a condus la desemnarea unui câștigător, aceasta se va consemna într-un proces verbal care va constitui temeiul pe baza căruia Comisia de evaluare va recurge la procedura de negociere directă.
10. În baza procesului – verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite ofertanților.
11. Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune ofertanților solicitarea oricăror clarificări și completări necesare, indicând și termenul în care așteaptă informațiile.

B. Procedura de negociere directă

1. 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.
2. Se va proceda la publicarea anunțului privind negocierea directă, într-un ziar județean.
3. Anunțul negocierii directe se transmite spre publicare, cu cel puțin 10 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
4. Ofertele calificate pentru procedura de licitație publică rămân calificate și pentru procedura de negociere directă.
5. Condițiile închirierii prin negociere directă nu pot fi inferioare celei mai bune oferte respinse la licitația publică.
6. La data prevăzută în anunțul publicitar pentru negocierea directă, proprietarul programează ofertanții și îi informează, în scris, data și ordinea intrării la negocierea directă.
7. Pentru negocierea directă va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru licitație.
8. Proprietarul va negocia cu fiecare ofertant în parte, la data stabilită, conform programării.
9. Criteriile pentru valabilitatea ofertelor sunt cele prevăzute în Caietul de sarcini.
10. După încheierea negocierii directe Comisia de evaluare întocmește un proces-verbal care va cuprinde concluziile negocierilor purtate și în care recomandă proprietarului oferta cu cel mai mare quantum al chiriei.