

**CAIET DE SARCINI**  
**privind închirierea terenului « Balta Comana », în suprafață de**  
**365.580 mp + 60.500 mp situat în extravilanul localității Coșereni**

**1. Informații generale privind obiectul închirierii**

Obiectul închirierii îl constituie terenul în suprafață de 365.580 mp + 60.500 mp. situat în extravilanul comunei Coșereni, materializat în planul de încadrare în zonă care constituie anexă a prezentului caiet de sarcini.

Terenul în cauză aparține domeniului public al comunei Coșereni în administrarea Consiliului Local Coșereni, inventariat la poz. 16. Anexa nr. 24 – Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Coșereni din H.G. 1353/2001, modificată și completată, privind atestarea domeniului public al județului Ialomița, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Ialomița.

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

Terenul în suprafață de 365.580mp + 60.500mp. este situat în extravilanul comunei Coșereni identificat în teritoriu potrivit „Planului de amplasament și delimitare a corpului de proprietate” și a „Planului de încadrare în zonă” (anexe la prezentul caiet de sarcini), în zona de sud-est a localității Coșereni, este format din luciu apă și zonă de protecție, având următoarele vecinătăți:

N - sit arheologic Magura de la Comana si SC Monsan Agroturism SRL,  
 S - limita cu UAT Movilita,  
 E - sit arheologic Turceasca, Cabana deservire balta, PUZ- Locuinte vacanta,  
 V - sit arheologic Magura de la Comana

Zona în care este situat terenul dispune de următoarele utilități și accese:

- energie electrica – la distanță de 300 m
- telefonie – acoperire rețele mobile
- drum exploatare

Categoria de folosință a terenului este baltă și zonă de protecție, fiind situat la limita sud-vestică a intravilanului comunei Coșereni.

*1.2. Destinația bunului ce face obiectul închirierii*

Bunul ce face obiectul închirierii este destinat pentru realizarea și punerea în funcțiune a investițiilor, în care să se desfășoare activități de producție, servicii și agrement.

*1.3. Condiții de exploatare a închirierii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, urmărite de către concedent privind exploatarea eficientă a bunului ce face obiectul închirierii.*

Prin închirierea terenului, proprietarul urmărește să obțină venituri suplimentare la bugetul său, să evite degradarea factorilor de mediu prin transformarea locației

respective într-o platformă de depozitare a resturilor menajere cât și pentru evitarea utilizării parțiale sau totale a terenului în mod abuziv de agenții economici cu care se învecinează.

Totodată se urmărește să se execute în timp util obiectivul de investiții pe care și-l propune, în vederea punerii lui în funcțiune care va conduce la ambientarea arhitecturală a zonei.

Întrucât obiectivele propuse de chirias vor fi executate în baza actelor de autoritate urbanistică (Certificat de urbanism și Autorizație de construire), ambele emise de Primăria comunei Coșereni, iar prin certificatul de urbanism se impun o serie de acorduri și avize, apreciem că acestea trebuie să fi respectate de chirias în vederea obținerii la punerea în funcțiune, a autorizațiilor de funcționare.

## **2. Condiții generale ale închirierii**

Condițiile generale ale închirierii sunt prezentate după cum urmează:

### *2.1. Regimul bunurilor utilizate de chirias în derularea închirierii.*

În derularea închirierii, bunul preluat de chirias îl constituie balta în suprafață de 365.800 mp și 60.500 mp, zonă de protecție, situat în extravilanul comunei Coșereni și care la încetarea din orice cauză a contractului de închiriere vor fi repartizate după cum urmează:

- bunuri de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini proprietarului la încetarea contractului de închiriere. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul închirierii;
- bunuri proprii care la încetarea contractului de închiriere rămân în proprietatea chiriasului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut chiriasului și au fost utilizate de către acesta pe durata închirierii;

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

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de chirie, atât în faza de execuție a obiectivului de investiții cât și în faza desfășurării activităților propuse cad în sarcina chiriasului, motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avize, acorduri și autorizații de funcționare pe care are obligația să le respecte.

Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

### *2.3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență.*

Pe durata contractului de închiriere, chiriasul are obligativitatea exploatării în regim de continuitate și permanență a terenului închiriat cât și a bunurilor realizate prin grija acestuia.

Nu se admite exploatarea în regim sezonier întrucât aceasta ar conduce implicit la distrugerea bunurilor pe durata neutilizării.

### *2.4. Interdicția subînchiriere bunului închiriat/posibilitatea subînchiriere după caz.*

După adjudecarea licitației și încheierea contractului de închiriere, chiriasul nu poate subînchiria parțial sau total bunul închiriat, iar în acest sens se va prevedea o clauză în contractul de închiriere.

## 2.5. Condițiile în care chiriasul poate închiria bunul închiriat pe durata închirierii.

Întrucât la subcapitolul 2.4. este prevăzută interdicția subînchiriere/închirierii totale sau parțiale a bunului închiriat, considerăm că acest subcapitol nu mai trebuie dezvoltat.

## 2.6. Durata închirierii.

Propunem ca durata închirierii să se facă pe o perioadă de 10 ani în așa fel încât investițiile executate de chirias să poată fi amortizate, cu posibilitatea prelungirii pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților..

Durata propusă de 10 de ani respectă prevederile O.U.G. nr.57/2019, privind regimul contractelor de închiriere de bunuri proprietate publică, cât și a Normelor Metodologice de aplicare a ordonanței susmenționate.

## 2.7. Redevența minimă.

Conform prevederilor HCL nr. 33/ 2019, privind aprobarea inchirierii Baltii Comana, a raportului de evaluare, **redeventa minima este de 10000 euro/an**, respectiv 235 euro/ha/an.

Pentru determinarea valorii de piață a terenului care face obiectul concesiunii, Consiliul Local Coșereni a selectat oferta de pret cea mai mica a unui expert evaluator independent, atestat A.N.E.V.A.R., specialitatea „Evaluator proprietăți imobiliare” care la data de 12.02.2018.

Studiind Raportul de evaluare rezultă că valoarea de piață a terenului este de **1.584.200 lei sau 340,688,17euro**.

Balta Comana, 365.800 mp + 60.500 mp –  $V_r = 1.584.200$  lei/an

La stabilirea pretului minim de inchiriere s-a tinut cont pe de o parte de valoarea de inventar a băltii, de valoarea de piață rezultată din raportul de evaluare realizat de expert evaluator autorizat ANEVAR, de preturile de inchiriere ale unor obiective asemanatoare din patrimoniul nostru ( Lacul Peri) dar si de balti ce apartin altor unitati administrativ teritoriale(de ex. Balta Comana – Movilita, si altele), astfel încât să realizăm si un venit convenabil, dar nici să fie exagerat pentru a descuraja investitorii, știut fiind faptul că balta necesită anumite investiții pentru a putea fi exploatata in scopul propus, iar pe de alta parte investitorii urmăresc si obtinerea unui mic profit.

## 2.8. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent.

1. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare in suma de minim 10 % din minimul chiriei anuale. Garanția de participare va fi de 5000 lei.

2. Ofertantilor necâștigători li se restituie garanția în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

3. 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 se prezintă în termenul de 20 de zile de la data la care proprietarul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de închiriere.

4. În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de închiriere, chiriasul va depune cu titlu de garanție, o sumă de \_\_\_\_\_ lei, reprezentind o cota parte de 10% din suma datorată proprietarului cu titlu de redevență pentru primul an al închirierii, din care vor fi prelevate penalitățile și alte sume datorate proprietarului de către chirias, dacă este cazul, în baza contractului de închiriere.

5. Garanțiile se pot depune la :

- casieria organizatorului;
- la Trezorerie, prin Ordin de plată în cont IBAN nr. ....

*2.9. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul închirierii, cum sunt:*

Pentru bunul care face obiectul prezentului caiet de sarcini nu se impun condiții speciale, acesta nu se află în interiorul unei arii protejate iar pentru terenul respectiv nu sunt condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

Pentru protecția mediului și protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, ci numai condiții impuse de activitatea ce urmează să se desfășoare în obiectivul de investiții care se va realiza prin grija chiriasului.

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

Ofertele se redactează în limba română;

Perioada de valabilitate a ofertelor : 60 de zile de la data deschiderii ofertelor.

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul „Oferte” al concedentului, precizându-se data și ora depunerii.

Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta și va conține:

➤ in cazul persoanelor juridice :

- fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- certificate constatatoare privind îndeplinirea obligatiilor exigibile de plata a impozitelor si taxelor către stat, inclusive cele locale, in original sau copie legalizata, valabile la data deschiderii ofertelor;
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comertului – valabil conform mentiunilor emitentului ;
- bilantul contabil la 31.12.2018;
- Certificat de inregistrare - emis de Oficiul Registrului Comertului – copie;
- Dovada achitarii documentatiei de atribuire;
- Dovada achitarii garantiei de participare;

➤ in cazul persoanelor fizice:

- Copie dupa actul de identitate;
- Certificat de cazier judiciar;

- Certificat constatator privind indeplinirea obligatiilor exigibile de plata a impozitelor si taxelor catre bugetul local, in original sau copie legalizata, valabila la data deschiderii ofertelor;
- Dovada achitarii documentatiei de atribuire;
- Dovada achitarii garantiei de participare;

Pe plicul interior care conține oferta propriu-zisă se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

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

#### **4. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere.**

Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chirias, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriasului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către chirias, cu plata unei despăgubiri în sarcina proprietarului;
- e) în cazul imposibilității obiective a chiriasului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată în cazul când chiriasul are o situație financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării societății chiriasului.

La încetarea contractului de închiriere chiriasul este obligat sa restituie, in deplina proprietate, liber de orice sarcina, bunul închiriat.

