

Anexa nr. 2 la HCL nr. 2 din 27.03.2025



## CAIET DE SARCINI

pentru închirierea unor suprafețe de teren din extravilan  
aflate în domeniul public și privat al comunei Iablanita, jud. Caras-Severin în  
scopul exploatării de piatră

### 1. DATELE DE IDENTIFICARE ALE TITULARULUI DREPTULUI DE PROPRIETATE

Denumirea: COMUNA IABLANITA

Adresa: str. Principală nr. 89B, localitatea Iablanita, jud. Caras-Severin

Telefon: (+4) 0255 563 412

Fax: (+4) 0255 563 444

Email: [primaria.iablanita@yahoo.com](mailto:primaria.iablanita@yahoo.com)

### 2. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

#### 2.1. Descrierea, identificarea și destinația bunului care urmează să fie închiriat

Imobilele propuse spre închiriere au o suprafață totală de 440.380,00 mp, și sunt reprezentate de 7 (șapte) loturi de teren situate în extravilan, aflate în domeniul public și privat al comunei Iablanita, jud. Caras-Severin, identificate în continuare:

- Teren în suprafață de 30.000 mp, situat în extravilanul localității Iablanita, jud. Caras-Severin, categoria de folosință neproductiv, identificat cu număr cadastral 31937 înscris în Cartea Funciară nr. 31937 Iablanita;
- Teren în suprafață de 10.000 mp, situat în extravilanul localității Iablanita, jud. Caras-Severin, categoria de folosință neproductiv, identificat cu număr cadastral 32048 înscris în Cartea Funciară nr. 32048 Iablanita;
- Teren în suprafață de 338.202 mp, situat în extravilanul localității Iablanita, jud. Caras-Severin, categoria de folosință neproductiv, identificat cu număr cadastral 32049 înscris în Cartea Funciară nr. 32049 Iablanita;

- Teren în suprafață de 4.010 mp, situat în extravilanul localității Globul Craiovei, jud. Caraș-Severin, categoria de folosință neproductiv, identificat cu număr cadastral 31615 înscris în Cartea Funciară nr. 31615 Iablașița;
  - Teren în suprafață de 19.340 mp, situat în extravilanul localității Globul Craiovei, jud. Caraș-Severin, categoria de folosință neproductiv, identificat cu număr cadastral 31614 înscris în Cartea Funciară nr. 31614 Iablașița;
  - Teren în suprafață de 9.524 mp, situat în extravilanul localității Iablașița, jud. Caraș-Severin, categoria de folosință neproductiv, identificat cu număr cadastral 31612 înscris în Cartea Funciară nr. 31612 Iablașița;
  - Teren în suprafață de 29.304 mp, situat în extravilanul localității Iablașița, jud. Caraș-Severin, categoria de folosință neproductiv, identificat cu număr cadastral 31928 înscris în Cartea Funciară nr. 31928 Iablașița;
- **Stare actuală:** în prezent loturile de teren sunt neutilizate, fără amenajări specifice, acoperite de vegetație, fără aducerea unor beneficii economice;
- **Situația juridică:** dreptul de proprietate al bunului aparține comunei Iablașița, jud. Caraș-Severin, acestea fiind atestate la domeniul privat al UAT Iablașița.
- Aceste terenuri nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul roman în perioada 6 martie 1945 —22 decembrie 1989, nu sunt grevate de sarcini și nu fac obiectul vreunui litigiu.
- **Zona de amplasare:** extravilan localitatea Iablașița și extravilan localitatea Globu Craiovei;

## 2.2. Destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii

Exploatarea terenului va avea ca destinație activitatea de exploatarea de piatră ce corespunde cu obiectivele proprietarului.

## 3. CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

### 3.1. Cerințele privind calificarea ofertanților

- Ofertanții trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
- Să fie persoane fizice sau juridice;
- Să nu prezinte datorii de plată exigibile a impozitelor și taxelor către bugetul general consolidat al Statului, precum și a impozitelor și taxelor locale.
- Să prezinte experiență anterioară în exploatarea de piatră, eventual să prezinte alt contract de închiriere activ pentru același scop;

### **3.2. Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea închirierii**

- La expirarea contractului de închiriere, chiriașul este obligat să restituie în deplină proprietate, liber de sarcini bunul închiriat.
- În contractul de închiriere se vor stipula în mod obligatoriu, distinct, categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de chiriaș în derularea închirierii.
- 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:
- Bunurile de retur, așa cum au fost stabilite în contractul de închiriere, se vor întoarce în posesia proprietarului, gratuit și libere de orice sarcini;
- 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 însușită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent.
- Bunurile proprii, așa cum au fost stabilite în contractul de închiriere, vor rămâne în proprietatea și posesia chiriașului.

**3.3. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare**  
Chiriașul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

**3.4. Obligativitatea 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.

### **3.5. Alte obligații**

- Să mențină în buna stare de utilizare imobilul ce face obiectul licitației;
- Să întrețină/repere drumurile de acces la terenurile închiriate;
- Să permită accesul proprietarului pe imobilul închiriat cel puțin o dată pe lună sau oricând la cererea acestuia;
- Să suporte cheltuielile pentru degradările aduse imobilelor ce fac obiectul licitației și provocate numai din cauza chiriașului;
- Să plătească chiria în termenul și condițiile stabilite prin contract;
- Să plătească în termenul legal taxa/impozitul datorat pe terenul închiriat;
- Să respecte limitele terenului închiriat fără a încălca proprietățile vecine, dacă nu există un acord în acest sens, și să nu tulbure activitatea vecinilor. Pentru pagubele provocate vecinilor ori a altor persoane, chiriașul este deplin răspunzător;

- Să nu blocheze nejustificat căile de acces din zonă, prin garduri/șanțuri sau încărcături mari de pământ și să ia măsuri pentru asigurarea utilajelor în/de la șantier, precum și să ia măsuri de evitare a producerii de praf sau vibrații excesive;
- Va răspunde pentru orice daună provocată de activitatea sa clădirilor, căilor de acces sau podețelor;
- Să respecte orice alte obligații reglementate prin Hotărâri ale Consiliului Local al comunei Iablanița precum și de legislația în vigoare privind regimul închirierilor.
- Va răspunde de și va aplica normele de mediu potrivit legii, pe durata desfășurării activității.

### 3.6. Interdicția subînchirierii bunului închiriat

Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este interzisă.

### 3.7. Durata închirierii

Durata închirierii este de 10 ani, putând fi prelungită cu acordul scris al părților.

### 3.8. Chiria minimă și modul de calcul al acesteia

Chiria minimă de pornire a licitației a fost determinată pornind de la raportul de evaluare, întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în conformitate cu Standardele de Evaluare în vigoare la data evaluării, însușit și aprobat de către Consiliul Local al comunei Iablanița, jud. Caraș-Severin.

Chiria minimă de pornire a licitației publice în vederea închirierii este de:

SUPRAFAȚĂ	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NC/CF	VALOARE CHIRIE LUNARĂ	VALOARE CHIRIE ANUALĂ
30.000,00 mp	neproductiv	31937	558 RON/lună	6.694 RON/an
10.000,00 mp	neproductiv	32048	207 RON/lună	2.484 RON/an
338.202,00 mp	neproductiv	32049	4.445 RON/lună	53.346 RON/an
4.010,00 mp	neproductiv	31615	83 RON/lună	1.001 RON/an
19.340,00 mp	neproductiv	31614	382 RON/lună	4.589 RON/an
9.524,00 mp	neproductiv	31612	198 RON/lună	2.381 RON/an
29.304,00 mp	neproductiv	31928	546 RON/lună	6.556 RON/an

Prețul adjudecat prin licitație se actualizează cu indicii de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică, anual, începând cu al doilea an calendaristic de la semnarea contractului de închiriere;

Suma obținută din închiriere se face venit la bugetul local;

Termenele și condițiile de plată vor fi stabilite în contractul de închiriere;

Chiria se datorează începând cu data procesului verbal de predare-primire;

### 3.9. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de proprietar

În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare în cuantum de \_\_\_\_ pentru fiecare suprafață de teren.

Ofertanții vor depune garanția de participare numerar la casieria Primăriei comunei Iablanița.

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.

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;

în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu semnează contractul în termen de \_\_\_\_ zile lucrătoare de la data la care proprietarul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale.

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 care se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii conform OUG 57/2019 art. 334 alin (5), pentru prelevarea penalităților de întârziere și sumelor datorate proprietarului de către chiriaș, în baza contractului de închiriere.

ADRESĂ	SUPRAFAȚĂ	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NC/CF	GARANȚIE
loc. Iablanița, jud. Caraș-Severin	30.000,00 mp	neproductiv	31937	<b>1.116 RON</b>
loc. Iablanița, jud. Caraș-Severin	10.000,00 mp	neproductiv	32048	<b>414 RON</b>
loc. Iablanița, jud. Caraș-Severin	338.202,00 mp	neproductiv	32049	<b>8.891 RON</b>
loc. Globu Craiovei, jud. Caraș-Severin	4.010,00 mp	neproductiv	31615	<b>167 RON</b>
loc. Globu Craiovei, jud. Caraș-Severin	19.340,00 mp	neproductiv	31614	<b>765 RON</b>
loc. Iablanița, jud. Caraș-Severin	9.524,00 mp	neproductiv	31612	<b>397 RON</b>
loc. Iablanița, jud. Caraș-Severin	29.304,00 mp	neproductiv	31928	<b>1.093 RON</b>

Garanția se constituie printr-un :

- Instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară sau de o societate de asigurări, care devine anexă la contract.

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

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

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;

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 plicul interior care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant;

Oferta este valabilă 90 de zile de la data depunerii și este confidențială până la deschidere de către comisia de evaluare;

Dovada achitării garanției de participare (va fi atașată plicului exterior)

Procedura de licitație se va desfășura pentru fiecare modul pentru care au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.

În caz contrar proprietarul având obligația să anuleze procedura pentru modulele pentru care nu au fost depuse 2 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.

În cazul în care nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul celei de-a doua licitații publice, proprietarul va decide inițierea procedurii de negociere directă.

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 :**

- 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.
- La expirarea duratei stabilite în contract.
- 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;
- În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;

- În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaș, cu plata unei despăgubiri în sarcina proprietarului;
- 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;
- Prin decesul chiriașului sau dizolvarea, lichidarea ori falimentul persoanei juridice
- respective.

#### **4.2. Rezilierea contractului intervine**

- 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,
- În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin rezilierea unilaterală de către chiriaș, cu plata de despăgubiri în sarcina proprietarului.
- 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.