

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind închirierea unor suprafețe de teren din extravilan
aflate în domeniul public și privat al
comunei Iablanița, jud. Caraș-Severin,
după cum urmează:

ADRESĂ	SUPRAFAȚĂ	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NC/CF
Loc.Globu Craiovei, jud.Caraș_Severin	4.010,00 mp	neproductiv	31615
Loc.Globu Craiovei ,jud.Caraș_Severin	19.340,00 mp	neproductiv	31614

Cadru legal:

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

1. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA TERENURILOR PROPUSE SPRE ÎNCHIRIERE

Imobilele propuse spre închiriere au o suprafață totală de 23.350,00 mp, și sunt reprezentate de 2 loturi de teren situate în extravilan, aflate în domeniul public și privat al comunei Iablanița, jud. Caraș-Severin, identificate în continuare:

ADRESĂ	SUPRAFAȚĂ	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NC/CF
Loc.Globu Craiovei, jud.Caraș_Severin	4.010,00 mp	neproductiv	31615
Loc.Globu Craiovei, jud.Caraș_Severin	19.340,00 mp	neproductiv	31614

- **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 Iablanița, jud. Caraș-Severin, acestea fiind atestate la domeniul public și privat al UAT Iablanița.

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 Globu Craiovei



2. MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU, CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA ÎNCHIRIERII

Conform art. 129 alin (4), lit. f) din OUG 57/2019 - privind Codul Administrativ actualizat, Consiliul Local „asigură un mediu favorabil înființării și/sau dezvoltării afacerilor, inclusiv prin valorificarea patrimoniului existent, precum și prin realizarea de noi investiții care să contribuie la îndeplinirea programelor de dezvoltare economică regională și locală”.

Argumentare pentru componentele economice și financiare:

- Obținerea de venituri pentru bugetul local, prin încasarea chiriei, impozitelor, a taxelor pentru diverse autorizații, taxe aferente activităților ce se vor desfășura, etc.;

- Scutirea bugetului local de cheltuieli pentru întreținerea unor bunuri care nu sunt de utilitate publică și/sau nu vin în sprijinul unor activități organizate prin grija Consiliului Local;
- Realizarea unor proiecte de investiții cu caracter local;
- Atragerea de fonduri private pentru dezvoltarea amplasamentelor;

Argumentare pentru componentele sociale :

- Încurajarea inițiativelor private;
- Crearea unor locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de exploatare a obiectivului, cât și după finalizarea investiției prin crearea de noi locuri de muncă permanente;
- Promovarea imaginii zonei și implicit a comunei;
- Creșterea atractivității pentru zona de amplasare a proprietății;
- Ridicarea gradului de civilizație și confort al acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

Argumentare pentru componentele de mediu:

- Luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea - evitarea poluării amplasamentului și a apelor curgătoare precum și a apelor subterane cu efecte asupra sănătății populației din zona de amplasare;
- Gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a restricțiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare, în zona de amplasare;

3. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

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 Iablanța, jud. Caraș-Severin.

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

SUPRAFATA	CATEGORIA DE FOLOSINTA	NC/CF	VALOARE CHIRIE LUNARA	VALOARE CHIRIE ANUALA
4.010 mp	neproductiv	31615	91,36 lei	1.096,32 lei
19.340 mp	neproductiv	31614	440,64 lei	5.287,68 lei

- Prețul adjudecat prin licitație se actualizează cu indicele 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 prin Caietul de sarcini;
- Chiria se datorează începând cu data procesului verbal de predare-primire.

4. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE SI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

Atribuirea contractului de închiriere se va efectua prin procedura de licitație publică deschisă cu depunerea ofertelor în plic închis, organizată în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019, privind Codul Administrativ actualizat.

La licitație pot participa toate persoanele fizice și juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin documentația de atribuire, aprobată prin hotărâre de Consiliul Local al comunei Iablanița, jud. Caraș-Severin.

S-a optat pentru o astfel de procedura pentru a se asigura transparența activității și pentru respectarea principiului egalității de șanse privind accesul tuturor celor interesați, respectiv pentru asigurarea accesului unui număr cât mai mare de ofertanți și pentru obținerea unei chirii cât mai reale.

Alegerea procedurii de licitație publică deschisă cu oferte în plic închis se justifică totodată și prin principiile care stau la baza atribuirii contractelor de închiriere în

conformitate cu art. 345 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, actualizat, întrucât creează un mediu concurențial mai mare și elimină posibilele interpretări de subiectivism în preselecția candidaților;

5. DURATA ESTIMATĂ A ÎNCHIRIERII

Având în vedere localizarea amplasamentelor, starea accesului la amplasamente, volumul investițiilor pentru modernizarea acestora, de timpul necesar a lucrărilor de investiție, durata estimată închirierii este de 10 ani, de la data semnării contractului de închiriere.

6. TERMENE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

- **Publicare anunț licitație:** cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor;
- **Data desfășurare licitație:** maxim 30 zile lucrătoare de la publicarea anunțului privind închirierea bunului;
- **Publicarea anunțului de atribuire a contractului de închiriere:** cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire;
- **Încheiere contractului de închiriere:** Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării amintite anterior;
- **Notarea în Carte funciară a dreptului de închiriere:** maxim 30 zile lucrătoare de la semnarea contractului de către chiriaș.

7. AVIZE

Terenurile închiriabile nu sunt încadrate în infrastructura Sistemului Național de Apărare și nu sunt situate în interiorul vreunei arii natural protejate, așadar, nu este necesară obținerea de avize speciale.

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
aferentă procedurii de închiriere, prin licitație publică, a
**PROPRIETATII IMOBILIARE DE TIP ANSAMBLU TERENURI EXTRAVILANE (CARIERA DE
PIATRA) IN SUPRAFATA DE 23.350 MP, CATEGORIA DE FOLOSINTA NEPRODUCTIV SITUAT ÎN
LOCALITATEA GLOBU CRAIOVEI**

CUPRINS

- I. FIȘA DE DATE A PROCEDURII**
- II. CAIET DE SARCINI**
- III. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE**
- IV. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE – model orientativ**

FIȘA DE DATE A PROCEDURII
PRIVIND ÎNCHIRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DE TIP ANSAMBLU TERENURI EXTRAVILANE
(CARIERA DE PIATRA) IN SUPRAFATA DE 23.350 MP, CATEGORIA DE FOLOSINTA NEPRODUCTIV
SITUAT ÎN LOCALITATEA GLOBU CRAIOVEI

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND ORGANIZATORUL

UAT Comuna Iablanita, cu sediul administrativ în localitatea Iablanita, Str. Principala, nr. 89B,
jud. Caras Severin

Codul fiscal: 3227432

Telefon / fax: +40 255 563 412 / +40 255 563 444

E-mail: primaria_iablanita@yahoo.com

Persoane de contact: *consilier Ion OPRESCU*

Procurarea documentației de atribuire

Documentația de atribuire se poate descărca de pe site-ul oficial al Primăriei Comunei Iablanita- www.primariaiablanita.ro

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Închirierea proprietatii imobiliare de tip ANSAMBLU TERENURI EXTRAVILANE (CARIERA DE PIATRA) IN SUPRAFATA DE 23.350 MP, CATEGORIA DE FOLOSINTA NEPRODUCTIV SITUAT ÎN LOCALITATEA GLOBU CRAIOVEI, compous din urmatoarele terenuri extravilane

- CF 31614 19.340,00 mp
- CF 31615 4.010,00 mp

III. CRITERII DE CALIFICARE ȘI/SAU SELECȚIE

Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună oferta la sediul Primăriei Comunei Iablanita (registratură), până la data limită pentru depunere stabilită în anunțul procedurii, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor conține următoarele documente:

- a. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, denumirea ofertantului, precum și sediul acestuia și va conține:

1) documente de certificare a identității și calității ofertantului:

- fișa ofertantului, conform Anexei nr. 1;
- declarația de participare la licitație, conform Anexei nr. 2;
- certificatul de înregistrare, emis de Oficiul Registrului Comerțului - după caz;
- acte înființare (statut, regulament, hotărâre judecătorească, etc.) - după caz;
- **certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului**, după caz, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, din care să rezulte următoarele:
 - *sediul social;*
 - *administratorul ofertantului.*
- **statutul și actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiționale semnificative,**

după caz;

- declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare (*după caz*) - original, potrivit formularului - Anexa nr. 3, însoțită de dovada privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate;
- împuternicire/delegație acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de actul său de identitate;
- certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor;
- certificate / adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității administrativ teritoriale unde își are sediul, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - (*după caz*);
- bilanț financiar - contabil pentru anul fiscal precedent, semnat și parafat, după caz;
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit formularului - Anexa nr. 4;
- alte documente care fac dovada identității și calității ofertantului, după caz.

2) documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:

- Dovada achitării *taxei de participare la licitație*, în cuantum de 100 lei (sumă care nu se restituie);
- Dovada depunerii *garanției de participare la licitație*, în cuantum de 1.064,00 lei - echivalentul a două chirii lunare (se calculează pornind de la prețul minim de închiriere).

b) PE PLICUL INTERIOR, care va conține oferta propriu-zisă, se înscriu denumirea ofertantului, precum sediul acestuia, după caz, potrivit formularului - Anexa nr. 5.

IV. PREZENTAREA OFERTEI

1. Limba de redactare a ofertei	Limba română
2. Modul de prezentare a ofertei financiare	Oferta financiară va fi exprimată ferm, în lei, pentru Închirierea proprietatii imobiliare de tip: ansamblu terenuri extravilane (cariera de piatra) in suprafata de 23.350 mp, categoria de folosinta neproductiv situat în localitatea lablanita
3. Garanția de participare	1. Garanția de participare la licitație constă în echivalentul a două chirii lunare (se calculează pornind de la prețul minim de închiriere). 2. Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage

	<p>oferta înainte de începerea licitației, în oricare dintre etapele acesteia.</p> <p>3. Locatorul este obligat să restituie, la cerere, ofertanților garanția de participare în termen de 5 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător.</p> <p>4. Ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în Caietul de sarcini.</p>
4. Clarificări	<p>- Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire, cu cel puțin 10 zile înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertelor.</p> <p>- Autoritatea contractantă va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării.</p>
5. Modul de prezentare a ofertei	<p>a) Adresa la care se depune oferta: registratura Primăriei Comunei Iablanita – Str. Principala nr. 89B</p> <p>b) Data limită pentru depunerea ofertei: data și ora precizate în cadrul anunțului publicat</p> <p>c) Mod de prezentare</p> <p>Ofertele cuprinzând dovada constituirii garanției de participare, documentele de calificare și propunerea financiară se vor depune în plicuri sigilate, separate astfel:</p> <p>- PLICUL EXTERIOR</p> <p>- va conține documentele de calificare și se va inscripționa "<i>Documente de calificare</i>", denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia MENTIONÂNDU-SE CLAR:</p> <p>„LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DE TIP: ANSAMBLU TERENURI EXTRAVILANE (CARIERA DE PIATRA) ÎN SUPRAFAȚA DE 23.350 MP, CATEGORIA DE FOLOSINȚA NEPRODUCTIV SITUAT ÎN LOCALITATEA GLOBU CRAIOVEI. A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____ ORA _____” – se vor menționa data și ora prevăzute în cadrul anunțului</p> <p>- PE PLICUL INTERIOR,</p> <p>se înscriu <i>denumirea ofertantului</i>, precum și <i>sediul acestuia</i>, după caz, și va conține <u>Formularul de ofertă semnat de ofertant</u>, fără îngroșări, ștersături sau modificări.</p> <p>Plicul exterior conținând plicul interior, se va sigila și se va</p>

	depune la sediul autorității contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor.
6. Posibilitatea retragerii sau modificării ofertei	Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră cad în sarcina persoanei interesate. Ofertele sunt declarate întârziate dacă sunt depuse la altă adresă decât cea menționată în caietul de sarcini sau după data și ora limită stabilită.
7. Deschiderea ofertelor	Data, ora și locul deschiderii ofertelor: - data și ora precizate în cadrul anunțului publicat. Condiții pentru participanții la sesiunea de deschidere: - reprezentanții legali ai ofertanților pot participa la sesiunea de deschidere a ofertelor

V. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- A) cel mai mare nivel al chiriei;
- B) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- C) protecția mediului înconjurător;
- D) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

- Ponderea fiecărui criteriu se stabilește după cum urmează:
 1. cel mai mare nivel al chiriei - 40%;
 2. capacitatea economico-financiară a ofertanților - 20%;
 3. condiții specifice impuse de natura bunului închiriat - 20%;
 4. protecția mediului înconjurător - 20%;
- Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte conform ponderilor precizate anterior.
- În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare. În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: capacitatea economico-financiară a ofertanților. În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

VI. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Procedura de licitație se va desfășura în 2 etape:

Etapa I.

Procedura de deschidere a plicurilor și stabilirea ofertelor calificate pentru etapa a doua.

- În data și ora stabilită pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei Comunei Iablanita vor fi prezenți membrii Comisiei de evaluare și ofertanții prezenți.
- Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
- Ofertanții precum și reprezentanții acestora, pot participa la ședința de deschidere a ofertelor.
- În partea introductivă a procesului verbal se va consemna faptul că plicurile au fost sau nu intacte, în sensul că partea lipită a acestuia a fost afectată / nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.
- După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.
- Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertele care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini.
- După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces verbal în care se menționează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.
- Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor, cel puțin două oferte să fie valabile. În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.
- În cazul în care, în cea de-a doua procedură de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.
- Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.
- Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art. 336 alin. (1) - (12) din Codul administrativ.

Etapa II.

Procedura de evaluare a ofertelor și atribuirea contractului de închiriere

- Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal menționat mai sus, de către membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.
- Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
- În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai

mare. În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: capacitatea economico-financiară a ofertanților. În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

- Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
- Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
- Autoritatea contractantă va informa ofertanții care nu au fost prezenți la deschiderea ofertelor și stabilirea ofertantului câștigător despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

VII. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Primăriei www.primariaiablanita.ro. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Termenul limită de depunere a ofertelor este data și ora precizate în cadrul anunțului publicat la sediul Primăriei Comunei Iablanita (Str. Principala, nr. 89B) - Registratura

Ședința publică de deschidere și evaluare a ofertelor se va desfășura la data și ora precizate în cadrul anunțului publicat în sala de ședințe a Consiliului Local.

VIII. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de închiriere va conține clauze, conform modelului orientativ anexat – Anexa 6 .