

ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ

COMUNA IARA

Adresa: Str. Principală nr. 282, Comuna Iara, jud Cluj, cod Postal
Tel: 0264 – 333 247, Fax: 0374 – 093 428

e-mail: primariaiara@yahoo.com, Web www.primariaiara.ro

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind: aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros, prin aplicarea procedurii licitației publice, pentru loturile de teren în suprafață de 45,26 ha, destinat obiectivului de investiții ” *Construirea unui Parc Fotovoltaic 20MWp, loc. Mașca, Comuna Iara*” aparținând domeniului privat al Comunei IARA, având categoria de folosință *teren arabil pășune*

Având în vedere H.C.L. nr. 15 din 24.03.2023, privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros, prin aplicarea procedurii licitației publice, pentru loturile de teren în suprafață de 45,26 ha, destinat obiectivului ”*Parc Fotovoltaic*” aparținând domeniul privat al comunei Iara, având categoria de folosință *pășune*,

în baza prevederilor Codului Civil, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 50/1991, republicată, a Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, a Legii nr. 7/1996 privind cadastrul cu modificările și completările ulterioare și O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se organizează licitația publică în data de 27.04.2023.

SECȚIUNEA I

INFORMAȚII PRIVIND ORGANIZATORUL PROCEDURII DE LICITAȚIE

- 1.1. Denumire: Comuna Iara;
- 1.2. Sediul: str. Principală nr. 282, Comuna Iara, județul Cluj, cod poștal 407315;
- 1.3. Date de contact:
Tel: 0264 – 333 247;
Fax: 0374 – 093 428;
E-mail: primariaiara@yahoo.com;
web: www.primariaiara.ro;
- 1.4. Cod identificare fiscală: 4646952;
- 1.5. Cont bancar: RO22TREZ21621A300530XXXX - deschis la Trezoreria Turda.

SECȚIUNEA II

INFORMAȚII PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

1. ORGANIZAREA și DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

- 1.1. Procedura prin care se alege investitorul în vederea încheierii Contractului de suprafață pentru realizarea investiției ” *Construirea unui Parc Fotovoltaic 20MWp, loc. Mașca, Comuna Iara*”, este licitația publică deschisă cu depunerea de oferte în plic închis.
- 1.2. Anunțul de licitație se publică în mod obligatoriu în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, într-un cotidian de circulație națională și într-un cotidian de circulație locală, la sediul Primăriei Comunei Iara și pe site-ul autorității www.primariaiara.ro, cu minimum 20 zile calendaristice înainte de data licitației, pentru prima licitație. În situația în care se organizează a doua licitație, se procedează iar la publicarea anunțului cu 20 zile calendaristice înainte de data licitației.
- 1.3. Anunțul de licitație se întocmește în baza Hotărârii Consiliul Local prin care s-a aprobat licitația și documentația de atribuire și va cuprinde cel puțin informații referitoare la suprafața terenului ce urmează a fi scos la licitație, locația și destinația acestuia, informații privind documentația de atribuire, informații privind ofertele, data și locul licitației, instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței, data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate.

- 1.4. Ofertanții vor depune la registratura instituției, până la data și ora limită stabilită, oferta în 3 exemplare, un exemplar în original, iar două exemplare în copie, fiecare într-un plic sigilat care va conține documentele prevăzute în documentația de atribuire.
- 1.5. Persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire înaintând o solicitare în acest sens (formular conform Anexa 10) și achitând contravaloarea acesteia, în cuantum de 100 lei. Comuna Iara va asigura obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată în termen de cel mult 5 zile lucrătoare de la înaintarea unei solicitări scrise în acest sens.
- 1.6. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. Comuna Iara are obligația de a răspunde clar, complet și fără ambiguități la orice clarificarea solicitată într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări. Pentru comunicarea clarificărilor persoana interesată va pune la dispoziție adresa, nr. fax și e-mail-ul sau va preciza în scris dacă dorește o altă modalitate de comunicare(ex: să ridice personal corespondența).
- 1.7. Comuna Iara are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire fără a dezvălui identitatea persoanei care a solicitat clarificări.
- 1.8. Fără a aduce atingere prevederilor art. 1.6., Comuna Iara are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
- 1.9. **Data limită de depunere a ofertelor:**
- Ofertele se vor depune la sediul Comunei Iara, situat în Comuna Iara nr. 282, județul Cluj, până la data de 27.04.2023, ora 12:00.
- 1.10. **Data și ora deschiderii ofertelor:**
- Deschiderea ofertelor va avea loc la sediul Comunei Iara, situat în Comuna Iara nr. 282, județul Cluj, la data de 27.04.2023, ora 13:00.
- 1.11. Plicurile se desfac în ordinea înregistrării acestora, fiind verificate pe rând documentele de eligibilitate și ofertele financiare.
- 1.12. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, în caz contrar procedura se va anula și se va organiza o nouă licitație.
- 1.13. Dacă în urma analizării, în cadrul ședinței de licitație publică a ofertelor depuse în termenul stabilit, se constată că una dintre ele nu îndeplinește cerințele cuprinse în documentația de atribuire, determinând situația de a exista o singură ofertă valabilă, acest lucru va fi consemnat în procesul verbal al ședinței și Comisia de evaluare a ofertelor va proceda la anularea procedurii.

2. LICITAȚIA

- 2.1. Plicurile, închise și sigilate, se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
- 2.2. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor solicitate conform Secțiunii IV – instrucțiuni privind modul de elaborare și de prezentare a ofertelor – art. 11 și art. 12.
- 2.3. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 oferte să fie valabile prin îndeplinirea condițiilor prevăzute în caietul de sarcini, în caz contrar procedându-se la anularea procedurii și organizarea unei noi licitații cu respectarea termenelor și a condițiilor prevăzute de lege.
- 2.4. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare, întocmește procesul-verbal de deschidere a ofertelor în care se va menționa rezultatul analizei. Procesul verbal va fi semnat de toți membrii comisiei de evaluare, inclusiv de toți ofertanții prezenți.
- 2.5. Ulterior etapei de deschidere a ofertelor, comisia de evaluare se va întruni pentru analiza documentelor depuse în plicul exterior. În urma acestei etape de evaluare va rezulta un proces verbal semnat de comisia de evaluare. Eventualele neclarități vor fi soluționate prin solicitare de clarificări. Comisia de evaluare poate solicita clarificări doar în cadrul documentelor existente și nu pentru depunerea unor eventuale documente lipsă. Răspunsurile la clarificări nu vor depăși 3 zile din momentul luării la cunoștință de către ofertanți. Ziua 1 fiind ziua lucrătoare următoare zilei luării la cunoștință iar ziua 3 fiind ziua în care autoritatea contractantă primește răspunsul din partea ofertantului. Autoritatea contractantă nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
- 2.6. În urma analizării ofertelor de către Comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de toți membrii comisiei de evaluare.
- 2.7. Deschiderea plicurilor interioare se face în etapa a II -a a licitației. După deschiderea plicurilor interioare, comisia analizează ofertele pe baza criteriilor de valabilitate, stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând cont de ponderile prevăzute la art. 15, urmând ca secretarul comisiei de evaluare să întocmească un proces verbal în care consemnează clasamentul ofertelor în ordinea descrescătoare a punctajului acordat fiecărei oferte, care se semnează de către toți membrii comisiei. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
- 2.8. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare un **raport** pe care îl transmite autorității contractante.
- 2.9. Autoritatea contractantă are obligația de a informa în scris, cu confirmare de primire, ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de suprafață. În termen de **3 (trei) zile lucrătoare** de la emiterea acestora. În cadrul acestei comunicări, autoritatea contractantă are

obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate. De asemenea, Comuna Iara are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor care au stat la baza deciziei respective.

- 2.10. Comunicarea către ofertantul declarat câștigător va conține și invitația pentru semnarea contractului.
- 2.11. Contractul de superficie cu ofertantul câștigător se va semna numai după împlinirea unui termen de cel puțin 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatului licitației.
- 2.12. În termen de 3 zile lucrătoare de la adjudecarea licitației, comisia de licitație va întocmi un Raport al procedurii, pe care îl va înainta spre aprobare ordonatorului principal de credite. Ulterior se va proceda la informarea ofertanților interesați prin transmiterea scrisorilor de adjudecare.
- 2.13. După primirea scrisorilor de adjudecare, ofertanții au dreptul de a contesta procesul de evaluare, procesul verbal de adjudecare în termen de maxim 5 zile calendaristice de la data luării de cunoștință. În urma contestației, comisia de evaluare se va întruni și va analiza conținutul și solicitările contestatarului. Contestația precum și răspunsul comisiei va fi transmis tuturor ofertanților iar procedura de semnare a contractului va fi suspendată pe toată perioada de desfășurare a contestației. Dacă ofertantul nu va considera corect răspunsul comisiei de evaluare, are dreptul de a se adresa secției de contencios administrativ a Tribunalului Cluj, cu obligația de a înștiința de îndată Comuna Iara în acest sens.
- 2.14. După desemnarea definitivă a adjudecatarului, superficiarul are obligația ca în termen de maximum 5 zile calendaristice să se prezintă la sediul autorității contractante pentru a i se comunica biroul notarial unde urmează a se perfecta contractul în forma autentică.
- 2.15. În termen de maximum 7 zile calendaristice de la comunicarea biroului notarial unde urmează a se perfecta contractul, Comuna Iara, prin reprezentanții săi, va proceda la transmiterea către notarul ales a contractului de superficie și a hotărârii Consiliului Local al comunei, pentru obținerea documentelor necesare în vederea autentificării acestuia;
- 2.16. După întocmirea formalităților, dacă adjudecatarul nu se prezintă în termenul stabilit de cel puțin 20 de zile calendaristice de la data comunicării rezultatului licitației, pentru semnarea contractului de superficie sau solicită modificarea acestuia drept motiv pentru refuzul de semnare, reprezentantul Comunei Iara va perfectă o încheiere de certificare la biroul notarului public cu situația respectivă. În baza încheierii de certificare, întreaga procedură va fi considerată nulă de drept, iar licitația se va relua pentru valorificarea bunului respectiv.
- 2.17. După semnarea contractului de superficie, acesta va fi înaintat către toate compartimentele ce au atribuții pentru ducerea la îndeplinire a hotărârii Consiliului Local al comunei.

3. Amânarea și reluarea licitației

- 3.1. Amânarea licitației are loc și se comunică celor interesați în cazul în care:
 - la licitație s-a prezentat un singur ofertant;

- la licitație este declarat eligibil doar un singur ofertant;
- la licitație nu s-a prezentat nici o ofertă.

3.2. Licitația va fi reluată, iar termenul minim pentru publicarea anunțului pentru reorganizarea licitației publice va fi de 20 de zile calendaristice, în cazul în care:

- a. în urma desfășurării etapei I a licitației, respectiv de verificare și analizare a documentelor de calificare depuse de ofertanți nu sunt îndeplinite condițiile de calificare de către cel puțin 2 ofertanți;
- b. nu este desemnat un adjudecatar;
- c. adjudecatarul refuză semnarea contractului de suprafață în forma aprobată prin hotărârea Consiliului Local al Comunei Iara sau în termenul stabilit;
- d. adjudecatarul nu se prezintă la notar pentru semnarea contractului de suprafață în termenul stabilit;

3.3. În cazurile menționate la lit. c și d. de mai sus, reprezentantul Comunei Iara va perfectă o încheiere de certificare la biroul notarului public. În baza încheierii de certificare, întreaga procedură va fi considerată nulă, iar licitația se va relua pentru valorificarea terenului în vederea constituirii unui drept de suprafață.

SECȚIUNEA III

CAIETUL DE SARCINI

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND INVESTIȚIA CARE FACE OBIECTUL CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE

1. Obiectul contractului de suprafață:

Transmiterea de către proprietar pe o perioadă determinată suprafațiarului, care acționează pe riscul și răspunderea sa, a dreptului și obligațiilor de exploatare a unei suprafețe de teren pentru a realiza o investiție ce va avea ca obiectiv ” *Construirea unui Parc Fotovoltaic 20MWp, loc. Mașca, Comuna Iara*”,

2. Descrierea și identificarea bunului care face obiectul procedurii:

Imobilul ce formează obiectul licitației pentru constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros în vederea realizării obiectivului de investiții ” *Construirea unui Parc Fotovoltaic 20MWp, loc. Mașca, Comuna Iara*”, îl constituie terenul în suprafață de 452.675 mp situat în intravilanul Comunei Iara, înscris în Cartea Funciară nr. 50603; 50604; 50698; 50699; 50702; 54091, situat în Comuna Iara, sat Mașca, astfel cum este prezentat mai jos:

CF 50603 Iara cu nr. cadastral 50603 si suprafata de 55754 mp
CF 50604 Iara cu nr. cadastral 50604 si suprafata de 73998 mp
CF 50698 Iara cu nr. cadastral 50698 si suprafata de 36780 mp
CF 50699 Iara cu nr. cadastral 50699 si suprafata de 22585 mp
CF 50702 Iara cu nr. cadastral 50702 si suprafata de 32453 mp
CF 54091 Iara cu nr. cadastral 54091 si suprafata de 231105 mp.

3. Regimul juridic al bunului care face obiectul procedurii

3.1. Terenul aparține domeniului privat al comunei Iara, categoria de folosință fiind "pășune" și face parte din intravilanul comunei Iara.

3.2. Terenul nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii, fiind liber de sarcini.

3.4. Ca urmare a solicitărilor provenite din partea unor investitori privați care doresc să investească pe aceste terenuri prin construirea unor parcuri fotovoltaice de diverse puteri precum și pentru punerea în practică a unei strategii pentru valorificarea potențialului surselor regenerabile ce se înscrie în coordonatele dezvoltării energetice a Comunei Iara pe termen mediu și lung, oferă cadrul adecvat pentru adoptarea unor decizii referitoare la alternativele energetice și înscrierea în aquis-ul comunitar.

3.5. Ofertantul câștigător va putea pe cheltuiala proprie și în condițiile legii, să întocmească și să supună aprobării o nouă documentație de urbanism pentru terenul în discuție.

4. Condițiile de exploatare a terenului care face obiectul constituirii dreptului de suprafață

4.1. Scopul constituirii dreptului de suprafață vizează realizarea obiectivului de investiții ” *Construirea unui Parc Fotovoltaic 20MWp, loc. Mașca, Comuna Iara*”, sens în care Proprietarul va pune la dispoziția ofertantului câștigător terenul, începând cu data semnării contractului de suprafață, în vederea:

- Realizării tuturor lucrărilor de construcții din componența Parcului fotovoltaic;
- Întreținerii parcului fotovoltaic;
- Exploatării Parcului fotovoltaic;

4.2. Cheltuielile privind amenajarea terenului, a obținerii avizelor și acordurilor necesare desfășurării în condiții de legalitate a activității vor fi suportate în totalitate de suprafațiar,

neputând fi solicitată preluarea acestora de către proprietar sau scăderea din prețul superficiei.

- 4.3. Amplasarea construcțiilor și funcționarea ulterioară a acestora se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu.
- 4.4. Investițiile pe care Superficiarul este obligat să le realizeze pentru a fi îndeplinite obiectivele pe care Proprietarul și le-a propus prin constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului sunt următoarele:
- A. Schimbarea categoriei de folosință a terenului cu destinație *pășune*, în condițiile stabilite prin Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare;
 - B. Obținerea tuturor avizelor în vederea dezvoltării și exploatarei unui Parc fotovoltaic pentru producerea de energie electrică în scopul introducerii în sistemul electric național, inclusiv încheierea unui contract de conectare cu o societate de distribuție a energiei electrice;
 - C. Obținerea autorizației de construire a Parcului fotovoltaic;
 - D. Construirea și dezvoltarea Parcului fotovoltaic;
 - E. Conectarea la sistemul național de energie;
 - F. Exploatarea eficientă a Parcului fotovoltaic;
 - G. Investiții conexe în drumurile locale pentru asigurarea accesului utilajelor agabaritice pentru transportul și montajul echipamentelor în Parcul fotovoltaic și întreținerea lor pe durata derulării contractului de suprafață, care se realizează pe cheltuiala superfiarului, fără nicio obligație din partea proprietarului.
- 4.5. Adjudecatorul are obligația ca în termen de 12 luni de la semnarea contractului de suprafață, să depună la Primăria Comunei Iara toate avizele, acordurile, documentele necesare în vederea obținerii Autorizației de construire pentru obiectivul propus, cu respectarea normelor legale în vigoare.
- 4.6. Adjudecatorul are obligația de a finaliza etapele investiției în termen de 24 de luni de la semnarea contractului de suprafață.

5. Destinația și condițiile impuse de edificarea obiectivului

- 5.1. Titularul dreptului de suprafață trebuie să realizeze investiția ” *Construirea unui Parc Fotovoltaic 20MWp, loc. Mașca, Comuna Iara*”, în conformitate cu reglementările de urbanism în vigoare.
- 5.2. Titularul dreptului de suprafață va fi proprietarul exclusiv al tuturor construcțiilor ce alcătuiesc investiția ” *Construirea unui Parc Fotovoltaic 20MWp, loc. Mașca, Comuna Iara*”, și își va desfășura activitatea cu respectarea normelor legale privind protecția mediului, PSI, sănătate publică și a celorlalte prevederi legale specifice activității și este obligat să obțină autorizațiile și avizele necesare desfășurării activității.
- 5.3. Calitatea de titular al dreptului de suprafață o poate avea orice persoană juridică cu capacitate deplină de exercițiu.
- 5.4. Desființarea, pe cheltuiala proprie, a tuturor lucrărilor existente pe terenul ce face obiectul

prezentului caiet de sarcini în termen de 3 (trei) luni de la încetarea contractului de constituire a unui drept de suprafață.

- 5.5. Amplasarea construcțiilor și funcționarea ulterioară a acestora se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu.
- 5.6. Împrejmuirea terenului/terenurilor și accesul la acesta cad în sarcina exclusivă a adjudecatarului, răspunzând pentru starea tehnică și de securitate a împrejurimilor astfel încât să fie preîntâmpinat orice acces neautorizat pe suprafața adjudecată.
- 5.7. Adjudecatarul are obligația să încheie contract de ridicare a deșeurilor cu un operator de salubritate.
- 5.8. Adjudecatarul are obligația ca, în termen de maximum 12 luni de la data semnării contractului de suprafață, să depună la Primăria Comunei Iara toate avizele, acordurile și documentele necesare care să permită eliberarea Autorizației de Construire pentru obiectivul economic propus, cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare, în vederea eliberării acesteia.
- 5.9. Adjudecatarul are obligația să finalizeze lucrările de execuție ale proiectului, în termen de 24 de luni de la data semnării contractului de suprafață, în caz contrar, contractul de suprafață se reziliază.
- 5.10. Adjudecatarul nu poate modifica destinația construcției pentru a cărei edificare se va constitui dreptul de suprafață.

II. CONDIȚIILE GENERALE PENTRU CONSTITUIREA DREPTULUI DE SUPERFICIE DESTINAT OBIECTIVULUI "CONSTRUIREA UNUI PARC FOTOVOLTAIC 20MWp, LOC. MIȘCA, COMUNA IARA"

6. DURATA SUPERFICIEI

- 6.1. Contractul de suprafață se încheie în formă autentică pentru o perioadă de 25 ani cu posibilitatea prelungirii acestuia la expirare prin acordul părților.
- 6.2. La solicitarea suprafațiarului, transmisă în scris Comunei Iara cu cel puțin 6 luni înainte de expirarea contractului de suprafață, dreptul de suprafață poate fi reînnoit în condițiile art. 694 teza a II-a Cod civil, cu aprobarea Consiliului Local al Comunei Iara.
- 6.3. Suprafațiarul nu poate înstrăina ori ceda dreptul de folosință al terenului, decât cu acordul expres al Proprietarului, aprobat prin Hotărâre de Consiliu Local și numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției și numai cu respectarea destinației inițiale a acesteia. În caz contrar Contractul de suprafață se reziliază.

7. PREȚUL DREPTULUI DE SUPERFICIE

- 7.1. Prețul de pornire al licitației este în cuantum de 1.176 euro/an/mp echivalentul a 5.745 lei/an/ha la cursul BNR din data de 24.08.2022, conform Raportului de evaluare întocmit de ing. Toda Mihai, astfel cum acesta a fost însușit de Comuna Iara prin H.C.L. nr. 15 din 24.03.2023.
- 7.2. Prețul suprafeței se achită anual, până cel târziu la data de 31 martie a anului pentru care se datorează plata.
- 7.3. În anul încheierii Contractului, prețul suprafeței se va achita în termen de maxim 30 de zile calendaristice de la data semnării Contractului de suprafață, proporțional cu perioada rămasă până la sfârșitul anului în care se semnează Contractul.
- 7.4. Prețul suprafeței se va face prin transfer bancar în Contul Proprietarului:

Banca: Trezoreria Turda

Beneficiar: UAT Comuna Iara

Cont: RO22TREZ21621A300530XXXX

C.I.F. 4546952

8. OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI STABILITE CONFORM LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE

- 8.1. Superficiarul este obligat să respecte prevederile O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări de Legea nr. 265/2006.
- 8.2. Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate ofertantului câștigător, începând de la preluarea terenului și până la încetarea dreptului de suprafață, cât și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane învecinate.
- 8.3. În cursul executării lucrărilor de construcții, dar și după finalizarea acestora, ofertantul câștigător are obligația să nu afecteze în niciun fel suprafețele de teren din afara celei alocate pentru constituirea dreptului de suprafață.
- 8.4. Superficiarul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, toate avizele de mediu și de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată durata contractului de suprafață.
- 8.5. Superficiarul este obligat, pe toată durata contractului, să nu utilizeze bunul din prezentul Caiet de sarcini pentru depozitarea deșeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din construcții, din toaletarea pomilor sau curățarea și întreținerea spațiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice care fac obiectul unor tratamente speciale autorizate de direcțiile sanitare - veterinare sau de autoritățile de mediu, precum și a deșeurilor de orice natură.

8.6. Nerespectarea clauzelor anterioare duce la încălcarea obiectului contractului și ca urmare contractul va înceta, fără nici o alta formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în baza unei notificări transmise de proprietar. În acest sens, încetarea contractului va produce efecte de la data stabilită în notificare, urmând ca pe cheltuielile superficialului să se aducă terenul la starea inițială, în care a fost predat.

9. GARANȚIA DE PARTICIPARE, TAXA DE PARTICIPARE ȘI PREȚUL CAIETULUI DE SARCINI

9.1. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator **garanția de participare**, în suma de 532.25 Euro lei, reprezentând 1% din valoarea prețului de pornire la licitație aprobat prin H.C.L. nr. 15 din 24.03.2023.

9.2. Garanția de participare în suma de 532.25, Euro se achită:

a) prin ordin de plată în contul Comunei Iara, cu specificația la obiectul plății: *garanție de participare la procedura de licitație privind constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros, pentru terenul în suprafață de 452.675 mp, înscrise în CF 50603; 50604; 50698; 50699; 50702; 54091, destinate obiectivului "Construirea unui Parc fotovoltaic 20MWp, loc. Mașca, Comuna Iara" aparținând domeniului privat al Comunei Iara, având categoria de folosință pășune,*

Banca: Trezoreria Turda

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Iara

Cont: RO35TREZ2195006XXX001661

C.I.F.: 4546952

b) La caseria Comunei Iara.

9.3. Garanția de participare se constituie în scopul protejării organizatorului procedurii față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă a procedurii de licitație și până la semnarea contractului de suprafață.

9.4. Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției de participare vor fi respinse.

9.5. Garanția de participare se restituie ofertanților necâștigători pe baza cererii depuse în acest sens la Primăria Comunei Iara, în termen de 5 zile de la înregistrarea cererii în acest sens, dar doar după declararea câștigătorului.

9.6. Garanția de participare se pierde, contravaloarea sa reprezentând daune-interese în acest sens, în următoarele situații:

a) Ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;

b) Ofertantului declarat câștigător, în situația în care acesta refuză semnarea contractului sau nu se prezintă termen de 30 de zile de la data la care este informat despre desemnarea ofertei sale ca fiind câștigătoare, pentru semnarea contractului de suprafață;

- 9.7. Garanția de participare depusă de ofertantul câștigător, cu care s-a încheiat contractul de suprafață, se constituie drept plată în avans din prețul suprafeței pe care o are de achitat.
- 9.8. **Taxa de participare:** taxa de participare la licitație este de 100 lei. Taxa de participare nu se returnează, iar în cazul organizării unei noi licitații cu același obiect trebuie plătită o nouă taxă de Participare.
- 9.9. **Prețul caietului de sarcini** este în cuantum de 100 lei.
- 9.10. Caietul de sarcini se obține contra cost de către cei interesați, de luni până vineri, între orele 09:00-14:00, de la sediul Comunei Iara.
- 9.11. Prețul caietului de sarcini și taxa de participare se achită fie la caseria Comunei Iara, fie prin ordin de plată în contul Comunei Iara:

Banca: Trezoreria Turda

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Iara

Cont: RO17TREZ21921180250XXXXX

C.I.F.: 4546952

10. Garanția de bună plată

- 10.1. Adjudecatorul licitației are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de suprafață să constituie în favoarea Comunei Iara, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând echivalentul prețului suprafeței plătit pentru 1 (un) an, sumă ce va fi returnată la finalizarea contractului de suprafață, în condițiile în care contractul va fi executat cu respectarea tuturor clauzelor contractuale. În cazul în care procedura anterior menționată nu este îndeplinită, garanția de participare se pierde de către acesta și se constituie venit la bugetul local, iar licitația se reia.
- 10.2. După semnarea contractului de suprafață cu titlu oneros, a procesului-verbal de predare-primire și constituirea acestei garanții prevăzută la 10.1. garanția de participare depusă de câștigătorul licitației, cu care s-a încheiat contractul de suprafață, se constituie drept plată în avans din prețul suprafeței pe care o are de achitat.
- 10.3. În cazul în care vor exista restanțe la plata prețului suprafeței în perioada de valabilitate a contractului de suprafață, Comuna Iara va reține din suma constituită cu titlu de garanție de bună plată, sumele necesare pentru acoperirea acestora.
- 10.4. În termen de maxim 60 de zile de la diminuarea acestei garanții, Superficiarul are obligația de a reîntregi garanția, nerespectarea acestei obligații conducând la rezilierea contractului.
- 10.5. Garanția se constituie astfel:
- a) Printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară sau o societate de

asigurări și devine anexă la Contractul de suprafață;

- b) Garanția trebuie să fie irevocabilă.
- c) Garanția de bună plată se depune prin Ordin de plată în contul organizatorului:

Banca: Trezoreria Turda

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Iara
Cont: RO35TREZ2195006XXX001661
C.I.F.: 4546952

SECȚIUNEA IV

I. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI DE PREZENTARE A OFERTELOR

11. PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

11.1. Numărul de participanți este nelimitat. Participarea la procedura de licitație este permisă persoanelor juridice române și din țări membre UE legal constituite, care îndeplinesc următoarele condiții:

- a) au plătit toate taxele privind participarea la licitație (taxa de participare și prețul caietului de sarcini), inclusiv garanția de participare;
- b) au depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în Documentația de Licitație, în termenele prevăzute în Documentația de Licitație;
- c) au îndeplinit la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

11.2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu au încheiat contractul ori nu au plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

11.3. Ofertanții care îndeplinesc condițiile menționate mai sus sunt considerați eligibili.

12. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

- 12.1. Ofertele se redactează în limba română.
- 12.2. Pentru ofertanții persoane juridice străine documentele se prezintă în limba română, fiind acceptate doar traduceri legalizate ale documentelor întocmite într-o limbă străină.
- 12.3. Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, la Registratura din cadrul Primăriei Comunei Iara, fiind precizată data și ora depunerii.
- 12.4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Ofertanții au obligația de a depune în vederea calificării următoarele documente, conținute în plicul exterior:
- a) Certificat constatator valabil emis de Oficiul Registrului Comerțului : să aibă în domeniul de activitate principal sau secundar grupa CAEN 351 – *producția, transportul și distribuția energiei electrice*, Cod CAEN – 3511 – *Producția de energie electrică* (valabil la data depunerii ofertei);
 - b) copie de pe certificatul de înmatriculare al societății eliberat de Oficiul Registrului Comerțului sau echivalent pentru societățile din afara țării;
 - c) Documente din care să rezulte că ofertantul nu este în stare de faliment ori de lichidare sau activitatea sa comercială nu este suspendată (certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului sau echivalent pentru societățile din afara țării), în original sau copie legalizată – emise cu cel mult 30 de zile anterior transmiterii ofertei;
 - d) statutul societății/actul constitutiv al societății (copie xerox) sau echivalent pentru societățile din afara țării;
 - e) Certificatul de înregistrare fiscală (copie);
 - f) împuternicire prin care reprezentantul persoanei juridice este autorizat să-l angajeze pe acesta în procedura pentru atribuirea contractului de suprafață; împuternicirea va fi însoțită de o copie a actului de identitate a persoanei împuternicite (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport).
 - g) Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice – Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat sau echivalent pentru societățile din afara țării (original sau copie legalizată);
 - h) Certificat privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de direcția de specialitate din cadrul Primăriei în a cărei rază teritorială își are sediul ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că nu are datorii la bugetul local sau echivalent pentru societățile din afara țării (original sau copie legalizată);
 - i) scrisoare de înaintare (formular anexa nr. 1);

- j) declarație privind eligibilitatea (formular anexa nr. 2);
- k) fișa ofertantului (formular anexa 3);
- l) declarație privind asumările legate de proiect (formular anexa 4);
- m) declarație a participantului ca a luat la cunoștința stadiul fizic și tehnic a obiectului ce urmează a fi licitat (formular anexa 5);
- n) declarație privind protecția mediului înconjurător (formular anexa 6);
- o) declarație privind capacitatea economico-financiară (formular anexa 7);
- p) formularul de contract însoțit prin semnătura și stampila pe fiecare pagină (model anexa 9);
- q) dovada achitării garanției de participare la licitație, care este în suma de 532.25 Euro, reprezentând 1% din valoarea prețului de pornire la licitație (original);
- r) dovada achitării taxei de participare, care este în suma de 100 lei (copie);
- s) dovada achitării taxei aferente caietului de sarcini, care este în suma de 100 lei (copie);
- t) Scrisoare de bonitate bancară din partea unei bănci prin care ofertantul își poate dovedi capacitatea economico-financiară;
- u) Acte doveditoare privind disponibilitatea personalului calificat al ofertanților: 1 inginer de mediu; 1 manager de proiect în construcții; 1 inginer instalații electrice care să dețină certificat de instalator autorizat panouri fotovoltaice; *se vor depune pentru fiecare din personalul calificat solicitat CIM sau contract de prestări servicii, precum și dovada calificărilor solicitate (acte de studii și autorizațiile cerute de lege);*
- v) Tabel centralizator cu valoarea cifrei de afaceri aferente anilor 2019, 2020, 2021 însoțit de bilanțurile contabile aferente anilor 2019, 2020, 2021, semnate conform prevederilor legale;
- w) Dovada derulării a cel puțin 3 contracte de lucrări duse la bun sfârșit în ultimii 7 ani (contracte și procese-verbale de recepție finală) – *pot fi contracte distincte de cele prevăzute la lit. x) de mai jos sau pot fi aceleași contracte;*
- x) Documente din care să rezulte îndeplinirea Condițiilor specifice impuse de natura investiției pentru care se constituie dreptul de suprafață, respectiv **experiență în domeniul de activitate care corespunde scopului constituirii dreptului de suprafață – Construire Parc fotovoltaic:** *ofertanții vor prezenta documente din care să reiasă implementarea/finalizarea a cel puțin unui proiect similar (pentru fiecare proiect implementat se va prezenta: valoarea investiției, locația, beneficiarul, puterea instalată, precum și dovada conectării și furnizării energiei produse în rețeaua națională, orice date considerate de interes).*
- y) plicul interior.

- 12.5. Se iau în considerare doar ofertele depuse până la data și ora limită stabilită pentru depunerea ofertelor. Nu se acceptă completări ulterioare, după data desfășurării licitației.
- 12.6. În cazul în care nu sunt depuse toate documentele solicitate mai sus, sau nu este respectată forma solicitată, oferta nu va fi considerată valabilă.
- 12.7. Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant, prin reprezentantul legal.
- 12.8. Împreună cu documentele obligatorii, în plic se va introduce un opis întocmit de ofertant, semnat și ștampilat, în care sunt precizate toate documentele depuse menționând la fiecare document dacă este în original, în copie legalizată sau copie simplă.
- 12.9. Pe plicul interior se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia. Acest plic va conține : Oferta propriu-zisă - oferta financiară (formular nr. 8)
- 12.10. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă, redactată în limba română.
- 12.11. Fiecare exemplar al ofertei trebuie semnat de către ofertant.
- 12.12. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.
- 12.13. Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare este de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor.
- 12.14. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- 12.15. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- 12.16. Oferta depusă după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- 12.17. Conținutul ofertelor va rămâne confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, Comuna Iara urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
- 12.18. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini.
- 12.19. Oferta se elaborează în conformitate cu prevederile din caietul de sarcini și trebuie să cuprindă toate condițiile prevăzute în acesta. Oferta și toate formularele depuse se semnează în original pe fiecare pagină.
- 12.20. Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte asemenea, trebuie transmise în scris către titularul dreptului de proprietate.

12.21. În cazul în care devine necesară prelungirea termenului de depunere a ofertei ca urmare a unor modificări față de informațiile deja publicate și incluse în caietul de sarcini sau ca urmare a unor motive obiective și justificate, titularul dreptului de proprietate are dreptul de a prelungi termenul de depunere al ofertelor.

12.22. Titularul dreptului de proprietate va exclude din procedură ofertantul care prezintă informații false în scopul îndeplinirii criteriilor de calificare sau nu prezintă informațiile solicitate.

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

13. COMPONENTA ȘI MODUL DE LUCRU AL COMISIEI DE EVALUARE

13.1. La nivelul autorității publice contractante se organizează o comisie de evaluare, care adopta decizii în mod autonom și numai pe baza cerințelor prevăzute în documentația de atribuire.

13.2. Comisia de evaluare, compusa dintr-un număr impar de membri, este alcătuită din reprezentanți ai Primăriei Iara, Consiliului Local al Comunei Iara și Agenției Naționale de Administrare Fiscală. Fiecărui membru al comisiei de evaluare îi poate fi desemnat un supleant.

13.3. Reguli privind conflictul de interese:

a. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare și evaluare al ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de licitație.

b. Nu au dreptul să fie membrii în comisia de evaluare următoarele persoane:

- soț/soție, rudă sau afin până la gradul al doilea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
- soț/soție, rudă sau afin până la gradul al doilea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;

- persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;

- membrii în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț, soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

c. Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

13.4. Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- analiza și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior, raportat la prevederile cuprinse în documentația de atribuire aprobată;

- întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

- analizarea și evaluarea ofertelor;
- întocmirea raportului de evaluare
- întocmirea proceselor-verbale
- desemnarea ofertei câștigătoare.

13.5. Modul de lucru al comisiei de evaluare:

- Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot;
- Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor;
- Membrii comisiei de evaluare și supleanții trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute la art. 13.2;
- Membrii comisiei de evaluare sunt invitați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul licitației;
- În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea contractantă despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.
- Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forță majoră;
- Comisia de evaluare este legal constituită numai în prezența tuturor membrilor;
- Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate;
- Comisia de evaluare, după deschiderea plicurilor exterioare, elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor solicitate la art. 12 și întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul deschiderii plicurilor respective, inclusiv care sunt ofertele valabile precum și dacă există una sau mai multe oferte care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate, cât și motivele excluderii lor din procedură;
- Pentru continuarea procedurii de licitație, este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile solicitate prin caietul de sarcini;
- Plicurile interioare ce conțin ofertele propriu-zise se deschid numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți;
- Comisia de evaluare analizează ofertele din plicurile interioare, acordând punctaje conform criteriilor stabilite și a ponderii acestora;
- Comisia de evaluare determină oferta cea mai bună din punct de vedere al satisfacerii criteriilor de selecție, pe baza punctajelor acordate și întocmește un raport al procedurii de atribuire. În termen de 3 zile de la primirea raportului comisiei de evaluare, Comuna Iara informează în scris, cu confirmare de primire, ofertantul care a fost declarat câștigător dar și ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii. Raportul se depune la dosarul licitației.

13.6. Dacă din diferite motive, licitația se amână sau se anulează, decizia de amânare sau de anulare nu poate fi atacată de ofertanți.

13.7. Ședința de desfășurare a licitației publice poate fi amânată în cazul în care la data și ora stabilite pentru desfășurarea ei nu sunt prezenți toți membrii comisiei de evaluare a ofertelor ori dacă intervine o situație care să pună comisia în imposibilitatea de a desfășura ședința. În această situație, membrii prezenți decid asupra amânării ședinței la o dată ulterioară, în cadrul căreia se vor analiza ofertele depuse până la data limită stabilită în anunțul de licitație publică.

14. PRECIZĂRI PRIVIND PROCEDURA DE EVALUARE A OFERTELOR

- 14.1. Comisia de evaluare examinează, evaluează și compară individual ofertele.
- 14.2. Poate fi exclus din procedură orice ofertant care se află în oricare dintre următoarele situații:
- a. Este insolubil sau în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător-sindic sau activitățile sale comerciale sunt suspendate ori este într-o situație similară cu cele anterior precizate;
 - b. Face obiectul procedurii legale pentru declararea sa în una din situațiile de mai sus;
 - c. Administratorul societății a făcut obiectul unei condamnări pentru un delict în legătură cu conduita sa profesională;
 - d. Nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor datorate bugetului consolidat al statului sau bugetului local;
 - e. A furnizat informații false în documentele de calificare;
 - f. A comis o greșeală gravă în materie profesională pe care Comuna Iara o poate invoca aducând ca dovadă orice mijloc probant pe care îl are la dispoziție;
 - g. Nu îndeplinește criteriile de eligibilitate.
- 14.3. Comisia are dreptul de a respinge o ofertă în oricare din următoarele cazuri:
- a. Oferta nu respectă în totalitate cerințele prevăzute în documentele pentru elaborarea și prezentarea ofertei;
 - b. Oferta conține propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt dezavantajoase pentru comuna Iara;
 - c. Explicațiile care au fost solicitate nu sunt concludente sau credibile;
 - d. Ofertantul nu și-a îndeplinit obligațiile contractuale prevăzute în contractele încheiate anterior cu Comuna Iara;
- 14.4. Comisia de evaluare alege oferta pe care o consideră cea mai bună din punct de vedere al satisfacerii criteriilor de selecție.

SECȚIUNEA V

I. CRITERII DE ATRIBUIRE

15. Criteriile de atribuire

15.1. Criteriile de atribuire pentru constituire unui drept de suprafață cu titlu oneros, pentru terenul în suprafață de 452.675 mp destinat obiectivului ”Construire Parc Fotovoltaic 20MWp, loc. Mișca, Comuna Iara” aparținând domeniului privat al Comunei Iara, având categoria de folosință *pășune*, sunt următoarele:

- b) Cel mai mare nivel al prețului suprafeței;
- c) Capacitatea economico-financiară a ofertanților;

- d) Protecția mediului înconjurător;
- e) Condiții specifice impuse de natura investiției pentru care se constituie dreptul de suprafață.

15.2. Ponderea fiecărui criteriu este proporțională cu importanța acestuia și apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări și exploatare raționale și eficiente a terenurilor cu privire la care se instituie dreptul de suprafață astfel:

- Cel mai mare preț al suprafeței: **40%**;
- Capacitatea economico-financiară: **30%**;
- Protecția mediului înconjurător: **10%**;
- Condiții specifice impuse de natura investiției pentru care se constituie dreptul de suprafață: **20%**.

15.3. Punctajul pentru criteriul *cel mai mare preț al suprafeței* se acordă astfel:

- a) pentru cel mai mare preț al suprafeței oferit se acordă punctajul maxim alocat, respectiv 40 de puncte;
- b) pentru alt preț decât cel prevăzut la litera a) se acordă punctajul conform formulei: $\frac{\text{preț oferit}}{\text{valoarea prețului suprafeței clasat pe locul 1x}} \times 40$. Formula se va aplica corespunzător tuturor ofertelor înregistrate până la data limită de depunere a ofertelor.

15.4. Punctajul pentru *capacitatea economico-financiară a ofertantului* : cea mai mare medie a cifrei de afaceri din bilanțurile contabile aferente anilor 2019, 2020, 2021 – 30 de puncte.

- a) pentru cea mai mare medie a cifrei de afaceri se acordă punctajul maxim alocat, respectiv 30 de puncte;
- b) pentru altă medie a cifrei de afaceri decât cea prevăzută la litera a) se acordă punctajul conform formulei:

media cifrei de afaceri : $\frac{\text{media cifrei de afaceri}}{\text{media cifrei de afaceri clasată pe locul 1x}} \times 30$; Formula se va aplica corespunzător tuturor ofertelor înregistrate până la data limită de depunere a ofertelor.

15.5. Punctajul pentru criteriul *protecția mediului înconjurător* se va calcula pe baza următoarelor documente: declarație privind asumările legate de proiect (anexa nr. 4) și declarație privind protecția mediului înconjurător (Anexa nr. 6):

- a) în cazul în care la realizarea investiției (construcției) nu se va proceda la depozitarea unor materiale care, prin caracteristicile lor, nu au un impact negativ asupra mediului, sănătății și securității în muncă, normelor de apărare împotriva incendiilor – 10 puncte;
- b) în cazul în care la realizarea investiției (construcției), se vor depozita deșeurile din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere provenite din construcții ori provenite din diverse proceduri

tehnologice, care fac obiectul unor tratamente speciale autorizate de direcțiile sanitar-veterinare sau de autoritățile de mediu, precum și a deșeurilor de orice natură – 0 puncte.

15.6. Punctajul pentru criteriul *condiții specifice impuse de natura investiției pentru care se constituie dreptul de suprafață*: **Experiență în domeniul de activitate care corespunde scopului constituirii dreptului de suprafață – Construire Parc fotovoltaic:**

- a) pentru 1 proiect implementat sau în curs de implementare la data depunerii ofertei se acordă **5** puncte;
- b) pentru 2 proiecte implementate sau în curs de implementare la data depunerii ofertei se acordă **10** puncte;
- c) pentru 3 proiecte implementate sau în curs de implementare la data depunerii ofertei se acordă **15** puncte;
- d) pentru 4 proiecte implementate sau în curs de implementare la data depunerii ofertei se acordă **20** de puncte.

Notă: pentru acest criteriu ofertanții vor prezenta documente din care să reiasă implementarea/finalizarea acestor proiecte (pentru fiecare proiect implementat se va prezenta: valoarea investiției, locația, beneficiarul, puterea instalată, precum și dovada conectării și furnizării energiei produse în rețeaua națională, orice date considerate de interes).

15.7. Determinarea ofertei câștigătoare

15.7.1. Proprietarul are obligația de a determina oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire, ținând cont de punctajul obținut de fiecare dintre oferte, pe baza căruia va întocmi un clasament al ofertelor analizate. **Oferta ca a obținut cel mai mare punctaj va fi declarată câștigătoare.**

15.7.2. Pe parcursul aplicării procedurii, proprietarul are dreptul de a solicita clarificări și, după ca, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru a demonstra conformitatea ofertei cu cerințele solicitate. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către proprietar ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

15.7.3. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea Proprietarului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

15.7.4. Proprietarul nu are dreptul ca prin clarificările sau completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

15.8. Procedura în caz de egalitate a ofertelor

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

15.9. Comunicarea rezultatului procedurii

15.9.1. Proprietarul Comuna Iara are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului privind constituirea dreptului de suprafață, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

15.9.2. În cadrul aceleiași comunicări, Proprietarul are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate, precum și ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor care au stat la baza deciziei respective.

15.9.3. Proprietarul poate încheia Contractul de suprafață numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatului procedurii.

15.9.4. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, Proprietarul anulează procedura de licitație.

15.9.5. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

SECȚIUNEA VI

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

- Proprietarul și Superficiarul vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între părți în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea Contractului de suprafață.
- Orice astfel de litigii care nu pot fi rezolvate pe cale amiabilă, apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea sau încetarea Contractului de suprafață, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri, se realizează potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările ulterioare. Acțiunea în justiție se introduce la se introduce la secția de contencios administrativ sau secția civilă (în funcție de natura litigiului) a Tribunalului în a cărei jurisdicție își are sediul Proprietarul.
- Instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute:

Tribunalul Cluj:

Municipiul Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 2-4, județul Cluj, cod poștal 400117;

Telefon: 0264 – 596 111; 0264 – 431 057; 0264 – 431 908; 0264 – 595 812;

Fax: 0264 – 595 844;

E-mail: tr-cluj-reg@just.ro

SECȚIUNEA VII

INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

19. INFORMAȚII GERNALE

19.1. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul de suprafață cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare de către comisia de evaluare.

19.2. În documentația de atribuire, Comuna Iara a pus la dispoziția ofertanților un proiect de contract (anexa nr. 9), proiect ce va fi însoțit de către ofertant prin depunerea ofertei.

19.3. Contractul de suprafață trebuie să conțină partea reglementară, care conține clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor care au determinat constituirea dreptului de suprafață, prevăzute în caietul de sarcini.

19.4. Contractul de suprafață va fi redactat în limba română și va fi încheiat în formă autentică.

20. CLAUZELE CONTRACTUALE

20.1. Contractul de suprafață cuprinde clauze care să asigure folosința bunului, potrivit specificului acestuia.

20.2. Drepturi și obligații ale părților:

- Superficiarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate a bunului care face obiectul contractului.
- Superficiarul este obligat să exploateze pe riscul și pe răspunderea sa în mod direct bunul care face obiectul contractului.
- Superficiarul are drept de folosință a bunului care face obiectul contractului potrivit naturii acestuia și scopului stabilit de proprietar prin documentația de atribuire și contract, respectiv pentru investiția "Parc Fotovoltaic".
- Este interzisă subînchirierea sau darea în folosință gratuită a bunului care face obiectul contractului sau unei părți din acesta unor terțe persoane fără acordul scris al proprietarului,
- Modificarea destinației terenului se poate realiza la solicitarea motivată a Superficiarului prin acordul scris al proprietarului.

- Superficiarul este obligat sa achite superficia la prețul si in termenul stabilit prin contractul de superficie.
- Superficiarul este obligat sa plătească prețul constituirii dreptului de superficie si contravaloarea taxei pe teren așa cum este reglementata de Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal precum si pentru construcțiile realizate pe acesta așa cum sunt ele stabilite conform legislației in vigoare.
- Superficiarul este obligat sa realizeze, sa recepționeze, sa finalizeze construcția prevăzută in contract in termen de 24 de luni de la semnarea contractului cu respectarea prevederilor legale in domeniul urbanismului si autorizării lucrărilor de construcții. In caz contrar contractul de superficie se reziliază.
- Proprietarul are dreptul de a inspecta terenul care face obiectul prezentului contract verificând respectarea obligațiilor asumate de către Superficiar cu notificarea scrisa prealabila a Superficiarului.
- Proprietarul are obligația sa nu îl tulbure pe superficiar in exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

20.3. Cazurile în care contractul de superficie încetează:

1. La expirarea termenului stabilit în contract în cazul în care acesta nu a fost prelungit;
2. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către Proprietarul terenului. În acest caz, Proprietarul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral Contractul de superficie și va face mențiune cu privire la motivele care au determinat această măsură;
3. Prin pieirea construcției.
4. În cazul în care în termen de 12 de luni de la semnarea Contractului, nu se obține Autorizația de Construire;
5. Prin acordul scris al ambelor părți, dreptul de superficie urmând a fi radiat din Cartea funciară;
6. Prin reziliere de către proprietarul terenului, în cazul neexecutării obligațiilor contractuale de către superficiar in termenele stabilite sau al incapacității îndeplinirii acestora, situație în care fără intervenția instanței judecătorești, autoritatea locală are dreptul sa dezafecteze terenul si să-l aducă la starea inițiala pe cheltuiala exclusivă a superficiarului, în ipoteza în care acesta nu își îndeplinește aceasta obligație care îi incumbă.
7. Nepredarea amplasamentului liber de orice sarcină în termen de 30 de zile de la aducerea la cunoștință a declarației de reziliere atrage plata de daune interese în valoare de 0.1% pe zi din prețul folosinței terenului, chiar si în cazul dezafectării terenului de către proprietar pe cheltuiala superficialului.
8. Neplata până la sfârșitul anului calendaristic a prețului folosinței terenului si/sau a taxei pe teren

datorate pe un an, duce la încetarea contractului și recuperarea sumelor;

9. Prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
10. În cazul needificării construcțiilor în termen de 24 luni de la data încheierii contractului,
11. În caz de forță majoră, fără plata unei despăgubiri;
12. în alte situații prevăzute de lege.

20.4. Contractul se încheie în forma autentică la un notar public, toate cheltuielile legate de întocmirea și autentificarea acestuia cazând exclusiv în sarcina superficiarului.

21. **Garanția de bună plată**

21.1. Adjudecatorul licitației are obligația ca până la data semnării contractului de suprafață să constituie în favoarea Comunei Iara, cu titlu de garanție, o sumă reprezentând echivalentul prețului suprafeței plătit pentru 1 (un) an, sumă ce va fi returnată la finalizarea contractului de suprafață, în condițiile în care contractul va fi executat cu respectarea tuturor clauzelor contractuale. În cazul în care procedura anterior menționată nu este îndeplinită, garanția de participare se pierde de către acesta și se constituie venit la bugetul local, iar licitația se reia.

21.2. După constituirea acestei garanții, semnarea contractului de suprafață cu titlu oneros și a procesului-verbal de predare-primire, garanția de participare depusă de câștigătorul licitației, cu care s-a încheiat contractul de suprafață, se constituie drept plată în avans din prețul suprafeței pe care o are de achitat.

21.3. În cazul în care vor exista restanțe la plata prețului suprafeței în perioada de valabilitate a contractului de suprafață, Comuna Iara va reține din suma constituită cu titlu de garanție de bună plată, sumele necesare pentru acoperirea acestora.

21.4. În termen de maxim 60 de zile de la diminuarea acestei garanții, Superficiarul are obligația de a reîntregi garanția, nerespectarea acestei obligații conducând la rezilierea contractului.

21.5. Garanția se constituie astfel:

- d) Printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară sau o societate de asigurări și devine anexă la Contractul de suprafață;
- e) Garanția trebuie să fie irevocabilă.
- f) Garanția de bună plată se depune prin Ordin de plată în contul organizatorului:

Banca: Trezoreria Turda

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Iara

Cont: RO35TREZ2195006XXX001661

22. INVESTIȚII OBLIGATORII

22.1. Realizarea obiectivului de investiții se va face pe baza unui proiect legal avizat și a autorizației de construire emisă de compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei Comunei Iara, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții.

22.2. Amplasarea în teren a obiectivului de investiții precum căile de acces la obiectiv vor fi proiectate și realizate astfel încât să asigure circulația în zonă conform prevederilor legale.

22.3. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția mediului. Sarcinile privind protecția mediului cad în sarcina superficiarului.

22.4. Obiectivul de investiții se va realiza respectând prevederile Planului Urbanistic General al Comunei Iara și a Planului Urbanistic Zonal aprobat pentru zona în care este situat terenul.

22.5. Parcul fotovoltaic va fi alcătuit din:

22.5.1. Un număr de 42.950 panouri fotovoltaice monocristaline, bifaciale, tehnologie halfcut, fiecare dintre ele cu o capacitate de 485 Wp.

22.5.2. Acestea sunt montate pe o structură din profile metalice și sunt înclinate la 37° față de sol, orientate spre sud.

22.5.3. Panourile sunt grupate în șiruri legate în serie și sunt conectate la invertoare prin cabluri montate aerian pe suportul de metal al panourilor.

22.5.4. Invertoarele sunt legate la transformatoare care au rolul de a ridica tensiunea la 20 kV.

22.5.5. Un panou are dimensiunea de 2260 X 1048 X 32 mm. Între șirurile de panouri există o distanță de 10,6 m pentru a nu produce umbrire.

22.5.6. Panourile fotovoltaice sunt conectate între ele prin cabluri montate aerian pe structura metalică. Panourile sunt grupate în module de panouri, pe o structură metalică, realizată din profile de oțel zincat.

22.5.7. Se vor executa prize de pământ din platbandă de oțel zincat termic/cupru/innox, după caz. Toate părțile metalice ale echipamentelor și cadrele metalice de susținere a panourilor fotovoltaice se vor conecta la prizele de pământ.

22.5.7. Valoarea rezistenței de dispersie a prizei de pământ comună, în situația în care din calcule reiese necesitatea instalației exterioare de protecție împotriva trăsnetului, trebuie să fie mai mică de 1 ohm.

23. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI ȘI PREDAREA-PRIMIREA TERENULUI

- 23.1. Modelul contractului de suprafață cu titlu oneros este prevăzut în Anexa nr. 9 la prezenta Documentație de atribuire.
- 23.2. Contractul privind constituirea dreptului de suprafață se va semna după cel puțin de 20 de zile calendaristice de la transmiterii scrisorii de adjudecare.
- 23.3. Adjudecatarul are obligația să se prezinte la Primăria Iara ori la sediul Notarului Public indicat de Proprietarul terenului, în vederea perfectării și semnării contractului de suprafață, în formă autentică, în condițiile respectării procedurii de la pct. 12 din prezentul Caiet de sarcini.
- 23.4. Toate cheltuielile legate de semnarea în formă autentică a contractului de suprafață cad în sarcina adjudecatarului.
- 23.5. În cazul în care acesta nu se conformează, rezultatul licitației se anulează, urmând a se organiza o nouă licitație, în condițiile respectării procedurii de la pct. 13.2 din prezentul Caiet de sarcini.
- 23.6. În termen de 30 zile calendaristice de la semnarea contractului de suprafață, un reprezentant al Primăriei Iara, din cadrul compartimentului Urbanism Cadastru și Fond funciar împreună cu adjudecatarul va proceda la predarea-primirea pe baza de Proces Verbal a terenului adjudecat.
- 23.7. Obținerea tuturor licențelor și avizelor tehnice pentru realizarea și funcționarea investiției îl privesc pe suprafațiar.
- 23.8. Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul Caiet de sarcini:
 - Anexa nr. 1 - Formular de participare la licitație
 - Anexa nr. 2 - Declarația privind eligibilitatea;
 - Anexa nr. 3 - Fișa ofertantului;
 - Anexa nr. 4 - Declarația privind asumările legate de proiect;
 - Anexa nr. 5 - Declarația privind asumarea stadiului fizic și tehnic al terenului;

- Anexa nr. 6 - Declarația privind protecția mediului înconjurător;
- Anexa nr. 7 - Declarația privind capacitatea economico – financiară;
- Anexa nr. 8 - Oferta financiară;
- Anexa nr. 9 - Modelul Contractului suprafece;
- Anexa nr. 10 – Solicitare privind obținerea unui exemplar al documentației de atribuire.