

CAIET DE SARCINI

privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 99 mp, situat în P.C. 59 intravilan sat Hlipiceni, teren proprietate privată a comunei Hlipiceni

CAPITOLUL I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

1.Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Obiectul concesionării îl constituie un imobil teren - în suprafață de **99 mp**, categoria de folosință **”curți construcții”**, situat în parcela cadastrală **PC 59** intravilan sat Hlipiceni.

Terenul susmenționat este înscris în cartea funciară **CF 52886** și aparține domeniului privat al comunei Hlipiceni, fiind înscris în inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Hlipiceni, la **poziția 74**

2.Destinația bunului ce face obiectul concesionării

Bunul ce face obiectul concesionării, teren cu categoria de folosință **”curți construcții”**, proprietate privată a comunei Hlipiceni și care este situat în intravilanul localității Hlipiceni, va fi concesionat cu destinația **„înființare spații de prestări servicii”**.

3.Condițiile de exploatare a concesionării și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunului ce face obiectul concesionării

Exploatarea concesionării se va face potrivit prevederilor prezentei documentații și ale legislației în vigoare. Prin încheierea contractului de concesionare se va urmări valorificarea superioară a potențialului terenului și obținerea de venituri la bugetul local.

Impozitarea terenului se va face conform reglementărilor Codului fiscal și a HCL de aprobare a impozitelor și taxelor anuale.

Ofertantul declarat câștigător are obligația de a materializa investiția asumată prin depunerea ofertei.

Adjudecătorul licitației va respecta destinația concesionării, va putea utiliza terenul care face obiectul licitației strict pentru **„înființare spații de prestări servicii”**.

Concesionarul nu are dreptul de a schimba categoria de folosință sau destinația terenului pe toată durata concesionării.

Concesionarul este obligat să înștiințeze proprietarul, în timp util, despre orice intervenție asupra bunului concesionat.

Toate cheltuielile aferente obținerii unor avize sau autorizații pentru exploatarea terenului, pentru edificarea construcțiilor și pentru exploatarea ulterioară a acestora, vor fi suportate de concesionar, neputând fi solicitată preluarea acestora de către concedent sau scăderea acestora din cuantumul redevenței.

CAPITOLUL II. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

1.Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesionării:

-Bunurile de retur ce revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesionare. Este bun de retur bunul care a făcut obiectul concesionării, respectiv terenul menționat la pct. 1.

-Bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost realizate de către acesta pe durata concesiunii.

2.Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare:

Concesionarul este obligat să respecte O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări de Legea nr. 265/2006.

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de concesiune cad în sarcina concesionarului. Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

3.Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență:

Pe durata contractului de concesiune, concesionarul are obligativitatea exploatării în regim de continuitate și permanență terenul concesionat.

4.Interdicția subconcesionării bunului concesionat/posibilitatea subconcesionării, după caz:

Concesionarul are obligația să nu subconcesioneze, în tot sau în parte, unei alte persoane, obiectul concesiunii.

5.Condițiile în care concesionarul poate subconcesiona bunul concesionat pe durata concesiunii:

Concesionarul are obligația să nu subconcesioneze, în tot sau în parte, unei alte persoane, obiectul concesiunii.

6.Durata concesiunii:

6.1.Durata concesiunii se va face pe o perioadă de **25 (douăzeci) ani, cu /fără** posibilitate de prelungire în condițiile legii, cu acordul părților.

7.Redevența minimă și modul de calcul al acesteia:

7.1.Potrivit raportului de evaluare întocmit de expertul autorizat Țivlică Gheorghe-Iulian din cadrul S.C. IUPETHEDA EXCLUSIV SRL, **prețul minim de pornire a licitației este de 1,49 lei/mp/an, respectiv 147,50 lei/an/întreaga suprafață de 99 mp teren.**

8.Natura și quantumul garanțiilor solicitate de concedent, alte costuri:

8.1.Pentru buna executare a contractului de concesiune, concesionarul va constitui în termen de cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului de concesiune, garanția de bună execuție a contractului. Quantumul garanției de bună execuție va fi quantumul a două redevențe lunare datorate.

8.2.Garanția de participare la licitație este de 50 lei.

8.3.Taxa de participare la licitație este de 50 lei.

8.4.Valoarea caietului de sarcini este de 50 lei.

9.Condiții speciale impuse de natura bunului ce face obiectul concesiunii:

Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului pentru care a fost concesionat terenul, se va realiza numai în baza unei autorizații, însoțită de toate avizele și studiile cerute de lege.

Edificarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificări și completări ulterioare;

9.1.Protejarea secretului de stat:

Nu este cazul

9.2.Materiale cu regim special:

Nu este cazul

9.3.Condiții de siguranță în exploatare:

Desfășurarea activității specifice pentru administrarea bunurilor concesionate trebuie să asigure:

- funcționarea și exploatarea în condiții de siguranță, rentabilitate și eficiență economică a terenului;

- protejarea domeniului public/privat și punerea în valoare a acestuia;

- protecția muncii, sănătății și igienei, în conformitate cu reglementările legale în vigoare.

9.4. Condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz:

Nu este cazul.

9.5. Protecția mediului:

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare, pe parcursul derulării contractului de concesiune, cad în sarcina concesionarului.

Concesionarul poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la protecția mediului.

9.6. Protecția muncii:

Pentru protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, ci numai condiții impuse de activitatea ce urmează să se desfășoare, care se va realiza exclusiv prin grija concesionarului, cu respectarea legislației în vigoare cu privire la protecția muncii.

9.7. Condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte:

Pentru terenul concesionat nu sunt condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

CAP. III. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

1. Reguli privind oferta

1.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

1.2. Ofertele se redactează în limba română.

1.3. Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

1.4. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului;

- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

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

1.6. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar și trebuie să fie semnată de către ofertant.

1.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

1.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

1.9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

1.10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

1.11. Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei - limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

CAP.IV.CRITERIUL DE ATRIBUIRE UTILIZAT. CADRUL LEGAL AL CONCESIUNII

1. Criteriul de atribuire este cel mai mare nivel al redevenței, oferit și evaluat în lei/an/suprafața concesionată.

Licitația se va desfășura după metoda licitației publice, cu oferte în plic închis și adjudecare la cea mai mare valoare oferită.

În situația în care există oferte egale cu cea mai mare valoare a redevenței, ofertanții respectivi vor avea posibilitatea, o singură dată, să refacă oferta, fără a coborî sub nivelul redevenței oferit inițial.

2. Cadrul legal al concesionării:

- prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil;
- prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificări și completări ulterioare;
- dispozițiile cuprinse în Regulamentul privind procedura de concesionare, închiriere, darea în folosință gratuită și vânzarea bunurilor din domeniul privat al comunei Hlipiceni, aprobat prin H.C.L. nr. 30/28.05.2021.

CAP.V. MODIFICAREA CONTRACTULUI

1.Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

2.Dreptul de concesiune nu se transmite în caz de succesiune.

CAP.VI. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

1. Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri. În cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata investiția, prin renunțare, acesta va trebui să îl notifice pe concedent în termen de maxim 30 de zile de imposibilitatea exploatării;

f) plata redevenței anuale se va face în două tranșe egale, respectiv **30 septembrie și 25 decembrie**; neplata la termen atrage penalități de întârziere de 0,1%/zi, iar la **neplata a trei rate (tranșe) contractul se reziliază de drept, fără nici o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței de judecată și fără plata unor despăgubiri din partea concedentului**;

g) în cazul nerespectării condițiilor impuse în caietul de sarcini, precum și în cazul nerespectării suprafeței concesionate, contractul se reziliază de drept, fără intervenția instanței de judecată, iar terenul trebuie eliberat de către concesionar;

h) în toate cazurile de reziliere, terenul va fi eliberat de concesionar pe cheltuiala sa.

2. La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

CAP.VII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

A. CONCEDENTUL

1. Concedentul are următoarele obligații:

-să predea concesionarului bunul concesionat pe baza unui proces verbal de predare-primire, prin responsabilul de achiziții publice din cadrul Primăriei; predarea bunului concesionat se va face după semnarea contractului de concesiune;

-are obligația de a nu tulbura pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune;

-este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;

2. Concedentul are următoarele drepturi:

-să verifice în perioada derulării contractului de concesiune, modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar; verificarea se face numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune;

-să primească redevența cuvenită, la termenele stabilite în contractul de concesiune.

B. CONCESIONARUL

1. Concesionarul are următoarele drepturi:

-în baza contractului de concesiune, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul concesiunii, potrivit destinației și obiectivelor stabilite de către concedent;

-are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune.

2. Concesionarul are următoarele obligații:

-să respecte scopul pentru care s-a realizat concesionarea terenului, potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat, cu interzicerea schimbării destinației pentru care a fost concesionat;

-să obțină pe cheltuiala proprie toate autorizațiile, acordurile și avizele prevăzute de legislația în vigoare, privind realizarea construcției, amenajarea și exploatarea ulterioară a acesteia;

-să respecte prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificări și completări ulterioare, la edificarea construcțiilor;

-are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la P.S.I., protecția mediului și persoanele angajate în exploatarea concesiunii;

-să nu blocheze drumurile existente în teren;

-să achite redevența la termenele stabilite prin contract;

-să plătească impozitul pe terenul concesionat și pentru clădirile care urmează să fie edificate pe acest teren, potrivit Codului fiscal și HCL de stabilire a impozitelor și taxelor anuale;

-să nu subconcesioneze, în tot sau în parte, unei alte persoane, obiectul concesiunii;

-să restituie concedentului bunurile de retur, în mod gratuit și liber de orice sarcini, la încetarea contractului de concesiune.

CAP.VIII. DISPOZIȚII FINALE

1.Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.

2.Prin contractul de concesiune se pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

3.Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local și achitarea documentației de licitație.

4.Nu vor putea participa la licitație persoanele fizice și juridice, indiferent de forma de organizare, care au contracte de concesiune reziliate pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale, respectiv neplata redevenței.

Primar,
Luchian Gheorghe-Marian

Șef birou contab.,
Hanciuc Elena-Ancuța

Referent achiziții,
Balan Andrei