



PRIMĂRIA ORAȘULUI BĂBENI

Orașul Băbeni, strada Dragoș Vrânceanu, nr.171, cod 245100

JUDEȚUL VÂLCEA

telefon / fax : 0250765160 ;

e-mail : babeni@vl.e-adm.ro ;

web site : www.orasbabeni.ro



Nr. 16201 / 06.11.2023

CAIET DE SARCINI

I.1. OBIECTUL CONCESIUNII

Terenul propus spre concesionare, prin licitație publică, este în suprafață de suprafață de 437 m², înscris în cartea funciară nr. 39252, bun aparținând domeniului public al orașului Băbeni, iar concesionarea se face în scopul construcției unei clădiri de birouri / hală industrială / service auto cu specializarea “diagnosticarea și repararea echipamentelor electrice”.

Imobilul se află în proprietatea publică a orașului Băbeni, nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii, fiind liber de sarcini.

Prin concesionarea acestui bun se dorește dezvoltarea activităților economice.

I.2. FORMA DE CONCESIONARE

1.2.1. Forma de concesionare se va realiza prin Licitație deschisă cu oferte în plic sigilat.

1.2.2. Cadrul legislativ de referință:

Acte normative : Art. 312, alin (1) din O.G. nr. 57 / 2019, cu modificările și completările ulterioare, ordonanță privind Codul Administrativ, **Reguli generale pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică** “Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației.”

Orice alte acte normative relative la obiectul caietului de sarcini.

La procedură pot participa persoane fizice și juridice române cu participatie de capital autohton, străin sau mixt, și care îndeplinesc condițiile de înscriere și calificare solicitate prin documentația de atribuire.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are obligația de a respecta principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică:

- a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- c) proportionalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri

proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) liberă concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

I.3. ELEMENTE DE PREȚ

Redevența minimă anuală privind bunurile imobile ce urmează a fi concesionate este stabilită la 558 lei / an, conform Studiului de oportunitate nr. 13800 / 30.09.2023 și a Raportului de Evaluare nr. 13801 / 30.09.2023 .

Pentru următorii ani, începând cu al doilea an, redevența se actualizează în funcție de rata de inflație comunicată de Institutul Național de Statistică.

Plata redevenței se face prin contul concedentului nr. RO89TREZ68221A300530XXXX , deschis la Trezoreria Băbeni , în 15 zile de la primirea facturii de plată a redevenței , factură ce va fi emisă în decursul lunii decembrie a fiecărui an , până la ajungerea la termen a prezentului contract de concesiune.

Neplata redevenței în termenul prevăzut dă dreptul concedentului să pretindă penalități în cuantum de 0,1 % din valoarea acesteia pe zi de întârziere.

Neplata redevenței pentru 2 (două) tranșe consecutive duce la rezilierea de drept a contractului de concesiune, fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres), cât și la revenirea terenului la dispoziția concedentului fără nici o obligație a acestuia față de concesionar.

Concesionarul rămâne obligat la plata redevenței datorată până la retragerea concesiunii și a majorărilor de întârziere.

Pentru primul an redevența se va plăti în prima lună după semnarea contractului. Concesionarul se obligă să achite anual și impozitul pe terenul concesionat conform Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Redevența obținută prin concesionarea terenului constituie venit la bugetul local al orașului Băbeni, județul Vâlcea .

Dacă pe parcursul derulării contractului de concesiune România va trece la o altă monedă de schimb, valoarea redevenței rămasă de plată se va converti corespunzător.

I.4. DESCRIEREA IMOBILELOR

Teren în suprafață de 437 m² , înscris în cartea funciară nr. 39252 , bun aparținând domeniului public al orașului Băbeni, situate pe strada Intrare Pavilion, nr. 1

I.5. CERINȚE SOLICITATE CONCESIONARULUI

Concesionarul va avea în vedere la exploatarea obiectului concesiunii să îndeplinească următoarele cerințe:

- asigurarea integrității bunurilor exploatate;

-continuitatea exploatării bunurilor din punct de vedere calitativ și cantitativ în condiții eficiente și raționale;

- adaptabilitatea exploatării bunurilor realizate la cerințele curente;
- să-și administreze bunurile proprii, predând intacte bunurile de retur.

I.5.1. Condiții specifice impuse de natura bunului ce face obiectul concesiunii

În desfășurarea de activități specifice pentru administrarea bunurilor concesionate trebuie să asigure:

- i. satisfacerea cerințelor și nevoilor de utilitate publică ale comunității locale și creșterea calității vieții,
- ii. funcționarea și exploatarea în condiții de siguranță, rentabilitate și eficiență economică a construcțiilor edificate;
- iii. aplicarea principiilor economiei de piață și ale liberei concurențe;
- iv. protejarea domeniului public și punerea în valoare a acestuia;
- v. protecția și conservarea mediului natural și a celui construit, în conformitate cu reglementările legale în vigoare;
- vi. protecția sănătății și igienei publice, în conformitate cu reglementările legale în vigoare.

I.6. OBIECTIVELE CONCEDENTULUI

În urma unei administrări optime și raționale, conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune a terenului se vor crea noi locuri de muncă și se va conduce la atragerea capitalului privat, în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, precum și ridicarea nivelului de trai al acesteia.

I.7. MOTIVE CE JUSTIFICA ACORDAREA CONCESIUNII (DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR SI SOCIAL)

- atragerea la bugetul orașului Băbeni de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune;
- realizarea unor proiecte de investiții pentru dezvoltarea zonei ;
- crearea unor locuri noi de muncă;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale .

I.8. DURATA CONCESIUNII

Durata concesiunii este de 25 de ani, începând de la data semnării contractului de concesiune. Durata concesiunii poate fi prelungită pe o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială, prin încheierea unui act adițional.

I.9. INVESTIȚIILE PE CARE CONCESIONARUL ESTE OBLIGAT SĂ LE REALIZEZE.

Concesionarul este obligat să procedeze la punerea în valoare a terenului în scopul

construcției unei clădiri de birouri / hală industrială / service auto cu specializarea “diagnosticarea și repararea echipamentelor electrice”.

Concesionarul va asigura conservarea bunului care face obiectul concesiunii. Orice investiții efectuate pentru conservarea bunului, constituie bunuri de retur, care vor fi predate concesionarului la finalizarea contractului de concesiune.

În cazul angajării de personal vor avea prioritate cetățenii orașului Băbeni.

I.10. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR ÎN DERULAREA CONCESIUNII

În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri: bunuri de retur—bunurile care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini. Sunt bunuri de retur : bunurile care au făcut obiectul concesiunii, respectiv suprafața de teren concesionată ; bunuri proprii—bunurile care, la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii: - bunurile care au aparținut concesionarului și au fost folosite de către acesta pe durata concesiunii.

I.11. GARANȚII FINANCIARE

I.11.1. Concesionarul are obligația, ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să depună cu titlu de garanție reprezentând o cotă procentuală de 10% din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de concesiune, pentru prelevarea majorărilor de întârziere și sumelor datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune. Garanția se va restitui în termen de 5 zile de la încetarea concesiunii, în cazul neutilizării.

I.11.2. În plus, ofertanții sunt obligați să constituie garanția de participare la licitație. Garanția de participare, se constituie în următoarea formă : în lei prin Ordin de plată bancar depus în contul orașului Băbeni **RO89TREZ68221A300530XXXX** deschis la Trezoreria Băbeni, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru concesionarea terenului în suprafață de 437 m², înscrise în cartea funciară nr. 39252, bun aparținând domeniului public al orașului Băbeni; prin depunere de numerar, cu termen de valabilitate de 90 de zile, la caseria Primăriei orașului Băbeni.

În vederea participării la procedura de licitație, se va constitui o garanție de participare în sumă de 500 lei. Garanția de participare se returnează ofertanților necâștigători, în termen de 3 zile lucratoare de la semnarea contractului de concesiune.

Garanția de participare se pierde în următoarele situații: dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia; în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă în termen de 20 de zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre alegerea

ofertei sale, pentru semnarea contractului de concesiune. Garanția rămâne valabilă în caz de reluare a procedurii de licitație.

I.12. RESPONSABILITĂȚI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de concesiune, și respectiv până la refacerea cadrului natural, după execuția lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare etc), 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.

În cursul lucrărilor de construcții, cât și după finalizarea acestora, concesionarul are obligația să nu afecteze în nici un fel suprafețele de teren din afara celei alocate pentru concesiune.

Concesionarul are obligația de a deține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele, impuse de legislația mediului.

I.13. INTERDICȚIA SUBCONCESIONĂRII și a INCHIRIERII

Concesionarul nu are drept de subconcesionare și de închiriere a terenului, ce face obiectul concesiunii.

I.14. CONTRACTUL DE CONCESIUNE ȘI EFECTELE ACESTUIA

I.14.1. Contractul de concesiune va fi încheiat în formă scrisă.

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în măsura în care partile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- 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, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- 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.

(2) În situația prevăzută la alin. (1) lit. b), concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(3) În cazul nerespectării din culpa a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se afla sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă partile nu stabilesc altfel.

(4) În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată

concedentului disparitia bunului ori imposibilitatea obiectiva de exploatare a acestuia, declarand renuntarea la concesiune.

(5) Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despagubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situatiilor prevazute la alin. (4).

(6) Radierea din cartea funciara a dreptului de concesiune in situatia prevazuta la alin. (1) lit. c) se efectueaza in baza actului de denuntare unilaterala sau in baza hotararii judecatoresti definitive, in situatia prevazuta la alin. (1) lit. d) si e), in baza declaratiei unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar in situatia prevazuta la alin. (1) lit. b) si f), in baza declaratiei unilaterale de renuntare la concesiune a concesionarului.

(7). Alte cauze de incetare a contractului de concesiune, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege. La incetarea, din orice cauza, a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar in derularea concesiunii vor fi repartizate dupa cum urmeaza:

a) bunurile de retur, asa cum au fost stabilite in caietul de sarcini, se vor intoarce in posesia concedentului, gratuit si libere de orice sarcini;

b) bunurile proprii, asa cum au fost stabilite in caietul de sarcini, vor ramane in proprietatea si posesia concesionarului.

I.14.2. Incetarea si Rezilierea contractului de concesiune

Contract de concesiune inceteaza prin :

1. intelegerea partilor, pentru motive intemeiate verificate si acceptate de concedent, sub conditia achitarii de catre concesionar, a redeventei si a altor obligatii izvorate din contract.

2. la expirarea duratei stabilite in contract, daca partile nu convin, prin act aditional, prelungirea acestuia.

3. rascumpararea concesiunii de catre concedent, prin hotarare a acestuia, in cazul in care interesul national sau local o impune, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina concedentului, intocmindu-se o documentatie tehnico-economica in care se va stabili pretul rascumpararii. In aceasta situatie nu se percep daune.

4. Rezilierea contractului intervine :

a) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin rezilierea unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri (plata redeventei datorata pe perioada de timp ramasa pana la finalizarea contractului) in sarcina concesionarului;

b) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin rezilierea unilaterala de catre concesionar, cu plata de despagubiri (calculate la nivelul productiei medii realizate in anii precedenti) in sarcina concedentului.

5. Renuntare la concesiune din partea concesionarului, fara plata unei despagubiri, la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a exploata terenul (imposibilitate dovedita cu acte de concesionar si

acceptată de concedent); în acest caz concesionarul va notifica concedentul, în termen de 15 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată în cazul când concesionarul are o situație financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării societății concesionare.

6. Schimbarea destinației obiectului concesiunii după concesionare atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune.

7. Alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege. La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunurile de retur, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, se vor întoarce în posesia concedentului, gratuit și libere de orice sarcini- terenul;

b) bunurile de preluare, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini vor fi dobândite de concedent de la concesionar contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părți și însoțită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent;

c) bunurile proprii, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, vor rămâne în proprietatea și posesia concesionarului.

I.15. FORMA DE CONTROL ȘI DE MONITORIZARE CERUTĂ DE CONCEDENT

Pe durata contractului de concesiune, concedentul are dreptul să verifice respectarea obligațiilor asumate de concesionar, să inspecteze bunurile, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității de exploatare a construcțiilor edificate. Verificarea se va exercita cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contract.

I.16. ALTE CONDIȚII

Concesionarul, pentru îndeplinirea obligațiilor prevăzute în contractul de concesiune, trebuie să dețină toate acordurile, avizele, autorizațiile și licențele prevăzute de legislația în vigoare, și să achite contravaloarea tarifelor aferente acestora.

Concesionarul va asigura executarea lucrărilor de investiții în conformitate cu proiectele avizate de concedent, cu respectarea legislației și reglementărilor tehnice în vigoare.

Concesionarul este obligat sa obtina si sa suporte cheltuielile aferente realizarii studiilor, documentatiilor si acordurilor solicitate prin certificatul de urbanism in vederea obtinerii autorizatiei de construire.

Nerespectarea de catre concedent a conditiilor impuse prin caietul de sarcini si contractul de concesiune atrage dupa sine rezilierea de drept a contractului de concesiune (pact comisoriu expres).

Dupa adoptarea Hotărârii Consiliului Local de aprobare a concesiunii terenului menționat se va transmite spre publicare anunțul de licitație, conform Caietului de sarcini.

În cazul în care nu se prezintă nimeni, se va transmite un alt anunț.

Toate obligatiile privind protectia mediului, stabilite conform legislatiei in vigoare pe parcursul derularii contractului de concesiune cad in sarcina concesionarului, motiv pentru care acesta va obtine pe cheltuiala sa avize, acorduri si autorizatii de functionare pe care are obligatia sa le respecte.

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

Pe parcursul derulării contractului de concesiune, concesionarul se obligă să permită accesul pe teren a persoanelor aparținând comunitatii locale in masura în care această activitate nu aduce atingere dezvoltarii activității concesionarului sau nu împiedică dezvoltarea proiectului.

Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de către ofertant.

Întocmit de
Consilier A.D.P.,
Pătrașcu Ion - Marius

