

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA**

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Regulamentului privind concesionarea bunurilor aflate în
domeniul public și privat al municipiului Cluj-Napoca

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind concesionarea bunurilor aflate în domeniul public și privat al municipiului Cluj-Napoca - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 7619 din 08.01.2018 al Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății, prin care se propune aprobarea Regulamentului privind concesionarea bunurilor aflate în domeniul public și privat al municipiului Cluj-Napoca;

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 213/1998, actualizată, ale Legii nr. 215/2001, actualizată și republicată cu completările și modificările ulterioare, ale Codului civil, ale Codului de procedură civilă, ale Codului fiscal, ale Codului de procedură fiscală, ale Legii nr. 50/1991, republicată și actualizată, ale Ordonanței de urgență nr. 54/2006, ale H.G. nr. 168/2007, ale Legii nr. 1/2005, republicată și ale Legii nr. 550/2002, actualizată, precum și orice alte acte normative sau administrative aplicabile;

Reținând prevederile Legii nr. 52/2003, republicată, privind consultarea publică și transparența decizională;

Potrivit dispozițiilor art. 36, 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Regulamentul privind concesionarea bunurilor aflate în domeniul public și privat al municipiului Cluj-Napoca, ce se constituie în Anexă și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcția economică.



Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca

**REGULAMENT PRIVIND CONCESIONAREA BUNURILOR
AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL
MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**



CAPITOLUL I

Dispoziții generale

ART. 1

(1) Prezentul regulament reglementează regimul juridic al contractelor de concesiune de bunuri proprietatea municipiului.

(2) Contractul de concesiune de bunuri proprietatea municipiului, denumit în continuare contract de concesiune, este acel contract încheiat în formă scrisă prin care autoritatea publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică în schimbul unei redevențe.

ART. 2

(1) Dispozițiile prezentului regulament nu se aplică contractelor reglementate de dispozițiile privind achizițiile publice.

ART. 3

Fac obiectul contractului de concesiune bunurile aflate în domeniul public sau privat al municipiului Cluj-Napoca.

ART. 4

(1) Redevența obținută prin concesionare se face venit la bugetul local.

(2) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către autoritatea administrației publice locale.

ART. 5

Are calitatea de concedent Municipiul Cluj-Napoca, iar hotărârea de concesiune este adoptată de către Consiliul local, în condițiile legii.

ART. 6

Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau persoană juridică, română ori străină.

ART. 7

(1) Contractul de concesiune se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de

naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

(2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

(3) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

ART. 8

Subconcesionarea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute la art. 61, alin. (3) din prezentul regulament.

CAPITOLUL II

Procedura administrativă de inițiere a concesiunii

ART. 9

(1) Concesionarea are loc la inițiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri însoțite de acesta.

(2) Propunerea de concesionare trebuie să fie fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu.

ART. 10

(1) Inițiativa concesiunii trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate, care să cuprindă, în principal, următoarele elemente:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii;
- c) nivelul minim al redevenței;
- d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii;
- e) durata estimată a concesiunii;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare;

(2) Concedentul este obligat ca, într-un termen de 30 de zile de la însusirea propunerii de concesionare formulată de persoana interesată, să procedeze la întocmirea studiului de oportunitate.

(3) În cazurile în care autoritatea publică nu deține capacitatea organizatorică și tehnică pentru elaborarea studiului de oportunitate prevăzut, se poate apela la serviciile unor consultanți de specialitate, cu respectarea prevederilor legale aplicabile privind achizițiile publice.

ART. 11

În măsura în care, după întocmirea studiului de oportunitate, se constată că exploatarea bunului ce va face obiectul concesiunii implică în mod necesar și executarea unor lucrări și/sau prestarea unor

servicii, concedentul are obligația ca, în funcție de scopul urmărit și de activitățile desfășurate, să califice natura contractului potrivit dispozițiilor privind achizițiile publice.

ART. 12

- (1) Studiul de oportunitate se aprobă de către Consiliul local al municipiului.
- (2) Concesionarea se aprobă, pe baza studiului de oportunitate prin hotărâre a consiliului local.
- (3) În baza studiului de oportunitate se elaborează caietul de sarcini al concesiunii conform Anexei nr. 1.

CAPITOLUL III

Atribuirea contractului de concesiune

ART. 13

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune sunt:

- a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune;
- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune;
- c) proporționalitatea - presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) libera 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.

ART. 14

Procedurile de atribuire a contractului de concesiune sunt următoarele:

- a) licitația - procedura la care persoana fizică sau juridică interesată are dreptul de a depune oferta;
- b) negocierea directă - procedura prin care concedentul negociază clauzele contractuale, inclusiv redevența, cu unul sau mai mulți participanți la procedura de atribuire a contractului de concesiune;
- c) atribuirea directă - excepție de la regula licitației și reprezintă procedura de concesionare a bunurilor proprietate publică în următoarele situații:

- 1) în favoarea societăților naționale sau societăților comerciale aflate în subordinea, sub autoritatea sau în coordonarea ministerelor sau alte organe specializate ale administrației publice centrale, care au fost înființate prin reorganizarea regiilor autonome și care au ca obiect principal de

activitate gestionarea, întreținerea, repararea și dezvoltarea respectivelor bunuri, dar numai până la finalizarea privatizării acestora. În acest caz, nu este necesară întocmirea studiului de oportunitate.

- 2) procedura de concesionare a unei suprafețe de teren de până la 100 mp. din domeniul public pentru construirea unui spațiu comercial sau de prestări servicii, în baza Legii nr. 341/2004 - recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989 și pentru revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987, cu modificările ulterioare, în favoarea persoanelor care îndeplinesc condițiile acestei legi, și anume:

- Luptător Rănit pentru Victoria Revoluției din Decembrie 1989;
- Luptător Reținut pentru Victoria Revoluției din Decembrie 1989;
- Luptător cu Rol Determinant pentru Victoria Revoluției din Decembrie 1989;
- Luptător Remarcat prin Fapte Deosebite pentru Victoria Revoluției din

Decembrie 1989;

- urmaș de erou-martir.

- 3) Concesionarea terenurilor prin încredințare directă, se face în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 – privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată. Durata concesiunii, în conformitate cu prevederile art. 22 din Legea nr. 50/1991, este stabilită de către Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, în funcție de prevederile documentațiilor de urbanism și de natura construcției.

Potrivit art. 15 din Legea nr. 50/1991, terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al municipiului Cluj-Napoca, destinate construirii, se pot concesiona fără licitație publică, în următoarele situații:

- a) pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora;
- b) pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii;
- c) pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani;
- d) pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii;
- e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;
- f) pentru lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, pe baza documentațiilor de urbanism avizate potrivit legii.

- 4) Terenul proprietate publică, aferent spațiului care s-a vândut în baza Legii nr. 550/2002, se atribuie direct cumparatorului, prin negociere directă, fără întocmirea unui studiu de oportunitate sau caiet de sarcini și fără nici o formă de publicitate.

g) - Terenurile transmise în folosință pe durată nedeterminată și fără plată în vederea realizării de construcții pentru activitatea organizațiilor cooperației de consum și meșteșugărești, precum și a

asociațiilor cooperatiste, existente până la data intrării în vigoare a prezentei legi, care nu sunt revendicate și pe care au fost realizate construcții conform legii, își mențin acest regim juridic pe toată durata existenței construcțiilor respective sau până la trecerea lor, cu plată, în proprietatea societății cooperative.

În situația în care autoritatea administrației publice centrale sau locale decide înstrăinarea bunurilor imobile din proprietatea lor privată, care sunt în folosința societăților/organizațiilor cooperative, acestea beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea acestora, precum și de un drept de preferință în cazul concesiunii sau închirierii acestora.

Oferta de vânzare, concesiune sau închiriere, cuprinzând datele de identificare a imobilului care se înstrăinează, se concesiunează sau se închiriază și prețul, se comunică prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire societății cooperative respective.

Dacă în termen de 45 de zile de la data primirii ofertei de vânzare, concesiune sau închiriere, societatea cooperativă nu și-a exprimat voința de a cumpăra, de a primi în concesiune sau de a închiria imobilul respectiv, acesta se poate vinde.

ART. 15

Concedentul va asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial.

ART. 16

În mod obligatoriu se va preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

ART. 17

Concedentul are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

ART. 18

Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de concesiune.

ART. 19

(1) Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

(2) Concedentul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;

b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hartie și/sau pe suport magnetic, sens în care concedentul are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

Totodată, concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către concedent a acestei perioade, să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 4 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

CAPITOLUL IV

Licitația

ART. 20

(1) În cazul procedurii de licitație concedentul are obligația să publice în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală anunțul de licitație.

(2) Anunțul de licitație trebuie să cuprindă cel puțin elementele prevăzute în Anexa nr. 3.

(3) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

ART. 21

(1) Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

ART. 22

(1) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(2) Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Totodată, concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 4 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

(3) Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

ART. 23

(1) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul de cel puțin 4 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

ART. 24

(1) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile.

(2) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

CAPITOLUL V

Negocierea directă

ART. 25

Concedentul are dreptul de a aplica procedura de negociere directă numai în situația în care, după repetarea procedurii de licitație, în condițiile art. 24, nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile.

ART. 26

(1) În cazul procedurii negocierii directe concedentul are obligația să publice în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală anunțul negocierii directe.

(2) Anunțul negocierii directe trebuie să cuprindă cel puțin elementele prevăzute în Anexa nr. 4.

(3) Anunțul negocierii directe se trimite spre publicare cu cel puțin 10 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

ART. 27

(1) Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

(2) Punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hartie și/sau pe suport magnetic, concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească două zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Totodată, concedentul are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare astfel încât respectarea de către concedent a acestei perioade, să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de două zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

ART. 28

(1) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificari privind documentația de atribuire.

(2) Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească două zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(3) Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

ART. 29

(1) Concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice solicitare de clarificare cu cel puțin două zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

(2) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul de cel puțin două zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

ART. 30

Concedentul derulează negocieri cu fiecare ofertant care a depus o ofertă valabilă.

CAPITOLUL VI

Reguli privind oferta

ART. 31

(1) Ofertele se redactează în limba română.

(2) Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul "Oferte", precizându-se data și ora.

(3) 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 îngrășări, ștersături sau modificări;

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

concedentului;

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

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

(5) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

ART. 32

Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor se elaborează de către concedent și fac parte din documentația de atribuire, potrivit Anexei nr. 2.

ART. 33

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire a dispozițiilor legale în materie.

ART. 34

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

ART. 35

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

(2) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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

(4) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

CAPITOLUL VII

Determinarea ofertei câștigătoare

ART. 36

Evaluarea ofertelor depuse se realizează potrivit prezentului regulament.

ART. 37

(1) Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

(2) Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

(3) Comisia de evaluare este alcătuită din reprezentanți: ai Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, ai direcțiilor generale ale finanțelor publice județene.

(4) În cazul în care pentru bunul care face obiectul concesiunii este necesară parcurgerea procedurii de reglementare din punctul de vedere al protecției mediului, potrivit legislației în vigoare, comisia de evaluare include în componența sa și un reprezentant al autorității competente pentru protecția mediului.

ART. 38

(1) Componența comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc și sunt numiți prin Hotărâre a Consiliului local.

(2) Președintele comisiei de evaluare este numit de concedent dintre reprezentanții acestuia în comisie.

(3) Secretarul comisiei de evaluare este numit de concedent dintre membrii acesteia.

(4) La ședințele comisiei de evaluare președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care prezintă relevanță din perspectiva concesiunii bunului proprietate publică, aceștia neavând calitatea de membri.

(5) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

(7) Persoanele prevăzute la art. 38 alin. (4) beneficiază de un vot consultativ.

(8) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

ART. 39

(1) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute la art. 48-51 din prezentul regulament.

(2) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați 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 concesiunii.

(3) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare îl va sesiza de îndată pe concedent despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

(4) 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 forței majore.

ART. 40

(1) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) analiza și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare prevăzut de prezentul regulament;

e) întocmirea proceselor-verbale prevăzute de prezentul regulament;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

(2) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

(3) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

(4) Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

ART. 41

(1) Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriul de atribuire „cel mai mare nivel al redevenței”.

(2) În cazul în care în documentația de atribuire sunt prevăzute, pe lângă cel mai mare nivel al redevenței, și alt/alte criteriu/criterii de atribuire, ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire.

(3) Ponderea criteriului „cel mai mare nivel al redevenței”, trebuie să fie mai mare de 50%.

(4) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 41, alin (2).

(5) Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(6) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul prevăzut la art. 41 alin. (1) din prezentul regulament, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul care are ponderea cea mai mare după criteriul „cel mai mare nivel al redevenței”.

ART. 42

(1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(2) Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj evident în favoarea unui ofertant.

ART. 43

(1) Pe baza evaluării ofertelor de către comisia de evaluare, în conformitate cu art. 41, secretarul acesteia întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(2) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (1), comisia de

evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

ART. 44

(1) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa și pe ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

(2) Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea oricăreia dintre procedurile de atribuire a contractului de concesiune.

(3) Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin elementele prevăzute în Anexa nr. 5.

(4) Concedentul poate să încheie contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării, cu confirmare de primire, a ofertantului declarat câștigător despre alegerea sa.

CAPITOLUL VIII

Anularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune

ART. 45

(1) Concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune, dacă ia această decizie, de regulă, înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și, oricum, înainte de data încheierii contractului, numai în următoarele cazuri:

a) în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație;

b) se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin. (1) lit. b), procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 13 din prezentul regulament.

b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 13 din prezentul regulament.

ART. 46

Încălcarea prevederilor prezentului regulament privind atribuirea contractului de concesiune poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

ART. 47

Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

CAPITOLUL IX

Reguli privind conflictul de interese

ART. 48

(1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire concedentul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

(2) Nerespectarea prevederilor alin. (1) se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

ART. 49

Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natura să defavorizeze concurența.

ART. 50

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

ART. 51

Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

- a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
- b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice;
- c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;
- d) persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

CAPITOLUL X

Contractul de concesiune

ART. 52

(1) Neîncheierea contractului de concesiune într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data

împlinirii termenului prevăzut la art. 44 alin (4) poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune poate atrage după sine plata daunelor-interese.

ART. 53

(1) Contractul de concesiune cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini.

(2) Conținutul contractului de concesiune este prezentat, cu titlu orientativ, în Anexa nr. 6 din prezentul regulament.

(3) Contractul de concesiune trebuie să conțină interdicția pentru concesionar de a subconcesiona, în tot sau în parte, unei alte persoane obiectul concesiunii, cu excepția cazurilor în care subconcesionarea este permisă, potrivit art. 61, alin. (3) din prezentul regulament.

(4) Contractul de concesiune va cuprinde și clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar.

ART. 54

În contractul de concesiune trebuie precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, respectiv:

a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii;

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

ART. 55

(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) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

(3) În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Acest dezacord nu poate în niciun caz să permită concesionarului să nu își execute obligațiile contractuale.

ART. 56

(1) Raporturile contractuale dintre concedent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului

financiar al concesiunii între drepturile care îi sunt acordate concesionarului și obligațiile care îi sunt impuse.

(2) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

- a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
- b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

ART. 57

(1) Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

(2) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

ART. 58

(1) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

(2) Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

(3) Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

ART. 59

(1) Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- 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, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- 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) La încetarea contractului de concesiune concesionarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

ART. 60

(1) Contractul de concesiune va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

(2) În cazul în care concesionarul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă părțile consideră necesar, contractul de concesiune se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română și două într-o altă limbă aleasă de ele.

(3) În situația prevăzută la alin. (2) fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.

(4) În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.

ART. 61

(1) Concesionarea prin atribuire directă prevăzută la art. 14 alin. c, se aprobă prin hotărâre a consiliului local.

(2) În măsura în care se constată că exploatarea bunului ce face obiectul concesiunii prin atribuire directă prevăzută la art. 14 alin c, implică în mod necesar și executarea unor lucrări și/sau prestarea unor servicii, concesionarul bunului are obligația de a încheia contracte pe care, în funcție de scopul urmărit și de activitățile desfășurate, să le califice conform dispozițiilor privind achizițiile publice.

(3) Companiile naționale, societățile naționale sau societățile comerciale prevăzute la art. 14, lit. c pct. 1, pot subconcesiona bunurile proprietate publică care le-au fost concesionate.

(4) Studiul de oportunitate al subconcesionării se aprobă de către consiliul local în calitate de concedent în contractul de concesiune.

(5) Subconcesionarea se aprobă, pe baza studiului de oportunitate, prin hotărâre a consiliului local.

(6) Prin hotărârea de aprobare a concesionării prevăzută la alin. (1) poate fi aprobată și subconcesionarea prevăzută la alin. (3).

(7) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (4)-(6), regimul juridic al subconcesionării prevăzute la alin. (3) este cel instituit de prezentul regulament.

(8) Redevența obținută prin subconcesionare se face venit la bugetul companiilor naționale, societăților naționale sau societăților comerciale care au subconcesionat bunurile aparținând proprietății publice.

(9) Sumele reprezentând redevența prevăzută la alin. (8) sunt utilizate numai pentru întreținerea, repararea, reabilitarea, modernizarea și/sau dezvoltarea bunurilor proprietate publică care au făcut obiectul concesionării și nu pot fi recuperate prin amortizare conform prevederilor legale în vigoare.

CAPITOLUL XI

Concesionarea prin încredințare directă

Art. 62.

(1) Concesionarea terenurilor prin încredințare directă, se face în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 – privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată. Durata concesionării, în coformitate cu prevederile art. 22 din Legea nr. 50/1991, este stabilită de

către Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, în funcție de prevederile documentațiilor de urbanism și de natura construcției.

(2) Potrivit art. 15 din Legea nr. 50/1991, terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al municipiului Cluj-Napoca, destinate construirii, se pot concesiona fără licitație publică, în următoarele situații:

- a) pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora;
- b) pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii;
- c) pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani;
- d) pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii;
- e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;

f) pentru lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, pe baza documentațiilor de urbanism avizate potrivit legii.

(3) Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau persoană juridică, română ori străină.

(4) Subconcesionarea este interzisă.

(5) Anterior concesionării, terenurile vor fi înscrise în cartea funciară.

(6) Se pot concesiona prin încredințare directă doar terenurile care nu fac obiectul revendicării de către foștii proprietari în baza Legii nr. 10/2001 sau a tuturor legilor de fond funciar și care nu fac obiectul vreunui litigiu aflat pe rolul instanțelor judecătorești.

(7) Redevența obținută prin concesionare se face venit la bugetul local.

(8) Taxa de concesionare se stabilește prin Hotărâre a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferent.

Valoarea de referință la stabilirea taxei de concesionare, este valoarea minimă, pentru teren intravilan, reliefată în Raportul de Evaluare Globală a fondului imobiliar al județului Cluj – actualizat la decembrie anul anterior, în conformitate cu H.C.L. nr. 161/2003, privind stabilirea unei metodologii de concesionare a terenurilor.

Art. 63.

(1) Acordarea în concesiune prin încredințare directă a unui imobil teren pentru extinderea construcțiilor pe terenuri limitrofe imobilelor locuințe, se realizează pentru o suprafață maximă de 100 mp., dacă posibilul concesionar îndeplinește următoarele condiții:

- să facă dovada proprietății asupra terenului și construcției care se află în vecinătatea terenului ce urmează a fi concesionat;

- dacă proiectul tehnic pentru viitoarea extindere a construcției ce se va edifica pe terenul obiect al concesiunii, a obținut acordul favorabil din punct de vedere a respectării reglementărilor de urbanism de la compartimentul cu atribuții de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Cluj-Napoca.

Art. 64.

(1) Documentația privind concesionarea terenurilor trebuie să conțină:

- Cererea privind acordarea concesionării;
 - C.F. imobil (teren și construcție);
 - Certificat de Urbanism eliberat în vederea extinderii construcției, cu concesionare teren;
 - Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism;
 - Copie după cartea de identitate a solicitantului (Certificatul de înmatriculare pentru societăți);
-
- Acord notarial al colocatarilor, după caz;
 - Plan de situație cotate din care să reiasă suprafața solicitată pentru concesionare;
 - Plan de încadrare în zonă;
 - Avizul Serviciului Evidență Patrimoniu și Cadastru cu privire la acordul referitor la realizarea construcției;
 - Avizul Serviciului Revendicări, fond funciar și R.A., referitor la revendicarea terenului (în baza Legii nr. 10/2001 și a tuturor legilor de fond funciar);
 - Documentație cadastrală de dezlipire pentru concesionarea terenului întocmită de o persoană autorizată. În mod obligatoriu, documentația va conține plan de situație conform C.F., din care să reiasă corespondența nr. topo. din extrasul C.F., cu respectivul plan.

(2) După analizarea documentației depuse, în funcție de îndeplinirea condițiilor impuse de prevederile legale, aceasta va fi înaintată spre analiză și dezbateri deliberativului local, urmând a comunica petentului rezoluția adoptată.

(3) Ulterior adoptării Hotărârii Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca privind aprobarea concesionării, concedentul încheie contractul de concesiune. Contractul de concesiune va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CAPITOLUL XII

Dosarul concesiunii

ART. 65

Concedentul are obligația de a întocmi dosarul concesiunii pentru fiecare contract atribuit.

ART. 66

Dosarul concesiunii se păstrează de către concedent atât timp cât contractul de concesiune produce efecte juridice, dar nu mai puțin de 5 ani de la data încheierii contractului respectiv.

ART. 67

Dosarul concesiunii trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) studiul de oportunitate al concesiunii, acolo unde este cazul;
- b) hotărârea de aprobare a concesiunii și, după caz, hotărârea de aprobare a subconcesiunii;
- c) anunțurile prevăzute de prezenta ordonanță de urgență referitoare la procedura de atribuire a contractului de concesiune și dovada transmiterii acestora spre publicare, acolo unde este cazul;
- d) documentația de atribuire, acolo unde este cazul;
- e) nota justificativă privind alegerea procedurii de atribuire, în cazul în care procedura aplicată a fost alta decât licitația deschisă, acolo unde este cazul;
- f) denumirea/numele ofertantului/ofertanților a cărui/a căror ofertă/oferte a/au fost declarată/declarată câștigătoare și motivele care au stat la baza acestei decizii, acolo unde este cazul;
- g) justificarea hotărârii de anulare a procedurii de atribuire, acolo unde este cazul;
- h) contractul de concesiune semnat.
- i) cererea privind acordarea concesiunii, acolo unde este cazul;
- j) C.F. imobil (teren și construcție), acolo unde este cazul;
- k) Certificat de Urbanism eliberat în vederea extinderii construcției, cu concesiune teren, acolo unde este cazul;
- l) Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism, acolo unde este cazul;
- m) Copie după cartea de identitate a solicitantului (Certificatul de înmatriculare pentru societăți), acolo unde este cazul;
- n) Acord notarial al colocationarilor, după caz, acolo unde este cazul;
- o) Plan de situație cotate din care să reiasă suprafața solicitată pentru concesiune, acolo unde este cazul;
- p) Plan de încadrare în zonă, acolo unde este cazul;
- r) Avizul Serviciului Evidență Patrimoniu și Cadastru cu privire la acordul referitor la realizarea construcției, acolo unde este cazul;
- s) Avizul Serviciului Revendicări, fond funciar și R.A., referitor la revendicarea terenului (în baza Legii nr. 10/2001 și a tuturor legilor de fond funciar), acolo unde este cazul;
- ș) Documentație cadastrală de dezlipire pentru concesiunea terenului întocmită de o persoană autorizată. În mod obligatoriu, documentația va conține plan de situație conform C.F., din care să reiasă corespondența nr. topo. din extrasul C.F., cu respectivul plan, acolo unde este cazul.

ART. 68

- (1) Dosarul concesiunii are caracter de document public.
- (2) Accesul persoanelor la aceste informații se realizează cu respectarea termenelor și procedurilor prevăzute de reglementările legale privind liberul acces la informațiile de interes public și nu poate fi restricționat decât în măsura în care aceste informații sunt clasificate sau protejate de un drept de

proprietate intelectuală, potrivit legii.

CAPITOLUL XIII

Dispoziții privind exercitarea controlului și soluționarea litigiilor privind concesionarea

ART. 69

Persoana care consideră că un contract a fost calificat drept contract de concesiune de bunuri proprietate publică, cu nerespectarea prevederilor privind achizițiile publice, poate solicita punctul de vedere al Autorității Naționale pentru Reglementarea și Monitorizarea Achizițiilor Publice.

ART. 70

Ministerele de resort și Ministerul Finanțelor Publice, prin structurile cu atribuții specifice de control, realizează verificarea concesiunilor de bunuri proprietate publică de interes național, iar Direcția generală de administrare a marilor contribuabili, direcțiile generale ale finanțelor publice județene realizează verificarea concesiunilor de bunuri proprietate publică de interes local, urmărind în special respectarea dispozițiilor referitoare la:

- a) aplicarea hotărârii de concesionare;
- b) publicitatea;
- c) documentația de atribuire;
- d) aplicarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune;
- e) dosarul concesiunii;
- f) îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concedent și concesionar.

ART. 71

(1) Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

(2) Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul concedentului.

(3) Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a curții de apel, conform prevederilor legale.

23

ANEXE:

ANEXA NR. 1-CAIETUL DE SARCINI

ANEXA NR. 2-DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

ANEXA NR. 3-ANUNȚUL DE LICITAȚIE

ANEXA NR. 4-ANUNȚUL NEGOCIERII DIRECTE

ANEXA NR. 5-ANUNȚUL DE ATRIBUIRE

ANEXA NR. 6-MODEL ORIENTATIV- CONTRACT DE CONCESIUNE



29

CAIETUL DE SARCINI

CAIETUL DE SARCINI trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:



1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII:

- 1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- 1.2. Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii;
- 1.3. Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii;

2. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII:

- 2.1. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii (regimul bunurilor proprii);
- 2.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare;
- 2.3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență;
- 2.4. Interdicția subconcesiunii bunului concesionat/posibilitatea subconcesiunii, după caz;
- 2.5. Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii;
- 2.6. Durata concesiunii, care nu poate depăși 49 de ani;
- 2.7. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia;
- 2.8. Natura și quantumul garanțiilor solicitate de concedent;
- 2.9. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt:
 - 2.9.1. Protejarea secretului de stat;
 - 2.9.2. Materiale cu regim special;
 - 2.9.3. Condiții de siguranță în exploatare;
 - 2.9.4. Condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz;
 - 2.9.5. Protecția mediului;
 - 2.9.6. Protecția muncii;
 - 2.9.7. Condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte;

3. CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE;

4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE.

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

1. Informații generale privind concedentul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail a persoanei de contact etc.;
2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare;
3. Caietul de sarcini;
4. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;

5. Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
6. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
7. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.



28

ANUNȚUL DE LICITAȚIE

ANUNȚUL DE LICITAȚIE trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

1. Informații generale privind concedentul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail a persoanei de contact etc.;
2. Informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
3. Informații privind documentația de atribuire;

3.1. Modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire;

3.2. Denumirea și adresa serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire;

3.3. Costul și condițiile de plată pentru obținerea acestui exemplar, unde este cazul, potrivit prevederilor prezentului regulament;

3.4. Data limită pentru solicitarea clarificărilor;

4. Informații privind ofertele:

4.1. Data limită de depunere a ofertelor;

4.2. Adresa la care trebuie depuse ofertele;

4.3. Numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

5. Data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

6. Denumirea, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail a instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

7. Data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

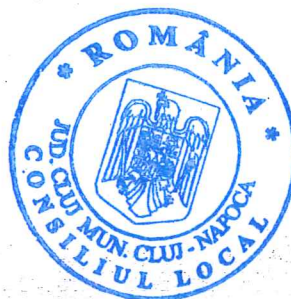


27

ANUNȚUL NEGOCIERII DIRECTE

ANUNȚUL NEGOCIERII DIRECTE trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

1. Informații generale privind concedentul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail ale persoanei de contact etc.;
2. Informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului ce urmează să fie concesionat;
3. Informații privind documentația de atribuire:
 - 3.1. Modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire;
 - 3.2. Denumirea și adresa serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire;
 - 3.3. Costul și condițiile de plată pentru obținerea acestui exemplar, unde este cazul, potrivit prevederilor prezentului regulament;
 - 3.4. Data limită pentru solicitarea clarificărilor;
4. Informații privind ofertele:
 - 4.1. Data limită de depunere a ofertelor;
 - 4.2. Adresa la care trebuie depuse ofertele;
 - 4.3. Numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
5. Data și locul la care este programată începerea procedurii de negociere directă;
6. Denumirea, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail ale instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
7. Data transmiterii anunțului negocierii către instituțiile abilitate, în vederea publicării.



28

ANUNȚUL DE ATRIBUIRE

ANUNȚUL DE ATRIBUIRE trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

1. Informații generale privind concedentul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail ale persoanei de contact etc.;
2. Procedura aplicată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
3. Data publicării anunțului de licitație/anunțului negocierii directe în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
4. Criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
5. Numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
6. Denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
7. Durata contractului;
8. Nivelul redevenței;
9. Denumirea, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail ale instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
10. Data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
11. Data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.



29

CONTRACT DE CONCESIUNE

- model orientativ -

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Cluj-Napoca cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin Primar,....., având calitatea de concedent, pe de o parte, și persoană fizică (domiciliul, buletinul/cartea de identitate)/persoană juridică (actul constitutiv al agentului economic), cu sediul principal în....., reprezentat prin..... având funcția de în calitate de concesionar, pe de altă parte,

La data de,

La sediul concedentului (alt loc, adresă etc.),

în temeiul Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată cu modificări prin Legea nr. 22/2007, și al Hotărârii Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca nr. ____/_____, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1. Obiectul contractului de concesiune este, situat în, în conformitate cu obiectivele concedentului.

Art.2. Obiectivele concedentului sunt:

- a)
- b)
- c)
- d) etc.

Art.3. În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a) bunurile de retur:
- b) bunurile proprii:

III. TERMENUL CONCESIUNII

Art. 4. Durata concesiunii este de ani, începând de la data de



30

Art. 5. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

IV. REDEVENȚA ȘI MODALITATEA DE PLATĂ A ACESTEIA

Art. 6. Redevența este de lei, care poate fi plătită integral sau eșalonat.

Art. 7. Plata redevenței se efectuează în numerar la casele instituției sau prin virament bancar în contul concedentului nr. _____ cu mențiunea "redevența pentru anul _____", precum și contul concedentului nr. _____ cu mențiunea "titlu de garanție", cod fiscal 4305857 la Banca Națională, Trezoreria Cluj-Napoca.

Art. 8. Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată, se datorează, după acest termen, majorări de întârziere/penalități/dobânzi de întârziere, așa cum vor fi acestea stabilite prin reglementări speciale în materie, la nivel național sau local.

Art. 9. Concesionarul are obligația ca în termen de (cel mult) 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să depună, cu titlu de garanție suma de _____ lei, reprezentând 80% din suma obligației de plată datorată pentru primul an de exploatare, către concedent.

V. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 10. Drepturile concesionarului:

10.1. Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului de concesiune.

10.2. Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

Art. 11. Drepturile concedentului:

11.1. Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

11.2. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în următoarele condiții:

11.3. Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 12. Obligațiile concesionarului:

12.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunurilor proprietate publică ce fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

12.2. Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

12.3. Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii, cu excepția cazurilor în care subconcesionarea bunului este permisă, cu respectarea prezentului regulament.

12.4. Concesionarul este obligat să plătească redevența.

12.5. Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

12.6. La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

12.7. În termen de (cel mult) 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă de lei, reprezentând o cotă-parte din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de activitate.

12.8. Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 11, pct. 11.3 din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

12.9. Concesionarul se obligă să plătească ...% din prima de asigurare.

12.10. Concesionarul este obligat să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data obținerii contractului de concesiune asupra terenului.

Art.13. Obligațiile concedentului:

13.1. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

13.2. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

13.3. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 14. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

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, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;

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;

f) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(2) 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) bunuri de retur

b) bunuri proprii

VIII. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPĂRȚIREA RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU ÎNTRE CONCEDENT ȘI CONCESIONAR

Art. 15. _____.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 16. - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

X. LITIGII

Art. 17.

(1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

(2) Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune clauze compromisorii.

XI. ALTE CLAUZE (DE EXEMPLU: CLAUZE DE REZILIERE CONVENȚIONALĂ, CLAUZE PENALE)

Art. 18. _____.

33

XII. DEFINIȚII

Art. 19.

(1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în exemplare.

Concedent,

Concesionar,



34

CUPRINS

1. CAPITOLUL I	pag.
Dispoziții generale	 1
2. CAPITOLUL II	
Procedura administrativă de inițiere a concesiunii	 2
3. CAPITOLUL III	
Atribuirea contractului de concesiune	 3
4. CAPITOLUL IV	
Licitația	 5
5. CAPITOLUL V	
Negocierea directă	 6
6. CAPITOLUL VI	
Reguli privind oferta	 8
7. CAPITOLUL VII	
Determinarea ofertei câștigătoare	 9
8. CAPITOLUL VIII	
Anularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune	 11
9. CAPITOLUL IX	
Reguli privind conflictul de interese	 12
10. CAPITOLUL X	
Contractul de concesiune	 13
11. CAPITOLUL XI	
Concesionarea prin încredințare directă	 16
12. CAPITOLUL XII	
Dosarul concesiunii	 18
13. CAPITOLUL XIII	
Dispoziții privind exercitarea controlului și soluționarea litigiilor privind concesiunea	 19
ANEXE	 21-31



35