

Anexa nr. 4 la Hotărârea Consiliului Local Nr. ____ din ____ 2022

Nr. _____

CAIET DE SARCINI

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil (teren) în suprafață de 4.651 mp cu destinația construire de Edificiu/Obiectiv Socio-cultural, înscris în CF nr. 411674 loc. Ghiroda, județul Timiș

DATE GENERALE

I. Prezentul Caiet de sarcini stă la baza organizării licitației publice și a încheierii Contractului de concesiune având ca obiect imobilul (teren) în suprafață de 4.651 mp înscris în CF 411674, situat în localitatea Ghiroda, județul Timiș, așa cum este identificat în Anexa nr. 1 la caietul de sarcini, în vederea construirii de edificii cu destinație socio-culturală: Săli conferințe, bibliotecă, spații expoziționale pentru artiști/galerie de artă, cafenea tematică, etc.

II. Parcela de teren destinată concesionării aparține domeniului privat al comunei Ghiroda.

III. Atribuirea prin concesiune se face prin licitație publică, cu plic închis.

Autoritatea contractantă: Comuna Ghiroda

Cod fiscal: 5517220

Adresa: strada Victoria, nr. 46, Ghiroda, județul Timiș.

Telefon/fax: 0256/205201, 0256/287406

E-mail: registratura@primariaghiroda.ro

CAPITOLUL I. – OBIECTUL LICITAȚIEI

1.1. Se supune licitației publice, cu plic închis, parcela de teren identificată cu:

- CF 411674, cu suprafața de 4.651 mp.

1.2. În derularea contractului de concesiune sunt definite următoarele categorii de bunuri:

- *Bunuri de retur* – terenul, proprietate privată a comunei Ghiroda;
- *Bunuri de preluare* – nu sunt prevăzute;
- *Bunuri proprii* – nu sunt prevăzute.

1.3. Terenul concesionat, va fi utilizat de beneficiar pentru construirea de edificii cu destinație socio-culturală: Săli conferințe, bibliotecă, spații expoziționale pentru artiști/galerie de artă, cafenea tematică.

1.4. Predarea – primirea terenului se va face pe bază de proces-verbal în maxim 30 (treizeci) zile de la data semnării contractului de concesiune cu ofertantul câștigător.

CAPITOLUL II. – DURATA CONCESIONĂRII

2.1. Durata concesionării terenului va începe de la data intrării în vigoare a contractului de concesiune și va fi de maxim 49 ani.

2.2. Contractul de concesiune va fi încheiat și semnat numai după împlinirea termenului de 20 (douăzeci) zile de la data realizării comunicării deciziei de adjudecare a licitației.

2.3. Durata concesiunii va fi de 49 ani de la data intrării în vigoare a contractului, fără posibilitatea de prelungire.

CAPITOLUL III. – ELEMENTE DE PREȚ, GARANȚII ȘI SARCINI

3.1. (1) Prețul minim al redevenței, stabilit prin raportul de evaluare nr. 80/VZ/2022 întocmit și însoțit de SC TOP SKY VALUATION, prin expert autorizat ANEVAR Claudiu Chelu este de **20.027 lei/an.**

(2) Oferta se va face pornind de la prețul minim stabilit prin Raportul de evaluare, respectiv de la **20.027 lei/an.**

3.2. Prețul adjudecat, prin licitație (redevența), se va indexa de drept, anual, începând din al doilea an calendaristic, cu indicele de inflație prognozat, aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local Ghiroda, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor, conform indicelui real comunicat de Institutul Național de Statistică.

3.3. Plata redevenței se va face în tranșe egale, semestrial după cum urmează:

- 50% din redevența anuală până cel târziu la data de 31 martie a fiecărui an;
- Diferența de 50% până cel târziu la data de 30 septembrie a fiecărui an.

3.4. Pentru neplata la termen a redevenței și a indexării, se datorează majorări de întârziere calculate în cuantumul stabilit pentru creanțele fiscale.

3.5. Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la aplicarea penalităților legale de întârziere în cuantum de 1% pe lună care se calculează prin raportare la întregul debit neachitat.

3.6. Garanția de bună execuție a contractului și garanția de participare la licitație, reprezintă măsuri asigurătorii pentru încadrarea în termenele prevăzute în prezentul Caiet de sarcini, documentația de atribuire și în contractul de concesiune precum și respectarea obligațiilor asumate de concesionar, inclusiv plata redevenței.

3.7. Participanții la licitație vor constitui în contul Primăriei comunei Ghiroda, garanția de participare la licitație.

Garanțiile constituite la/sau depuse în contul Primăriei comunei Ghiroda nu produc dobânzi.

3.8. Garanția de participare la licitație a ofertanților care nu si-au adjudecat amplasamentul, se va elibera în baza unei solicitări scrise, făcute după trecerea unui termen de 7 zile de la data sesiunii de licitație, în contul consemnat în cerere. Garanția de participare depusă de ofertantul declarat câștigător rămâne la dispoziția concedentului până la semnarea contractului de concesiune, aceasta urmând a fi executată în condițiile stabilite prin documentația de licitație sau transferată în contul de garantare al contractului – după caz.

3.9. În termen de 45 de zile de la încheierea contractului de concesiune, concesionarul/ofertantul declarat câștigător are obligația să depună cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând 75% din valoarea redevenței pentru primul an contractual. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, redevența restantă și penalitățile de întârziere datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune și a dispozițiilor legale în vigoare.

3.10. În momentul încălcării de către concesionar a uneia din obligațiile care îi revin conform prezentului contract, concedentul fără a aduce atingere celorlalte drepturi la despăgubire prevăzute prin contract sau care derivă din reglementările în vigoare, va fi îndreptățit să încaseze și să își însușească sumele relevante din garanția în bani depusă de concesionar. Concedentul va fi îndreptățit să execute garanția cu precădere în cazul nerespectării de către concesionar a obligației de plată a redevenței precum și a celorlalte obligații financiare asumate prin contract.

3.11. După ce concedentul își va fi exercitat dreptul de a executa în parte sau în totalitate garanția depusă de concesionar, aceasta din urmă, în termen de 15 zile, va reîntregi garanția până la nivelul inițial, în caz de executare parțială, iar în caz de executare a întregii garanții, concesionarul va depune o nouă garanție în cuantumul stabilit inițial, în același termen prevăzut mai sus. În cazul în care concesionarul nu se va

conforma obligațiilor de mai sus concedentul va fi îndreptățit să rezilieze contractul în condițiile prevăzute în contractul de concesiune.

3.12. Garanția depusă de concesionar va rămâne în vigoare pe întreaga perioadă a contractului. Dacă contractul va înceta ca urmare a unei cauze, alta decât nerespectarea de către concesionar a obligațiilor sale contractuale, concedentul va elibera garanția, cu excepția situațiilor în care, conform contractului, concedentul va fi îndreptățit să rețină parte sau totalitatea garanției.

3.13. Garanția va fi restituită la terminarea contractului și a concesiunii. La momentul încetării concesiunii, din această sumă depusă ca garanție concedentul va reține, dacă este cazul, penalitățile sau alte sume datorate către concesionar, în baza contractului.

3.14. Prin prezentul contract, odată cu atribuirea dreptului de concesiune, se instituie în seama concesionarului următoarele sarcini (interdicții), ce se înscriu în CF odată cu contractul de concesiune:

- Interdicția de cesionare a contractului de concesiune și de cesionare a dreptului de a construi;
- Interdicția de înstrăinare a construcțiilor edificate pe terenul comunei Ghiroda, fără acordul prealabil al concedentului.
- Interdicția de ipotecare a construcției fără acordul concedentului;

Sarcinile mai sus enumerate se pot radia din cartea funciară după îndeplinirea obligațiilor și stingerea termenelor pentru care au fost instituite, în baza acordului scris al concedentului comunicat la cererea justificată a solicitantului.

CAPITOLUL IV. – CARACTERISTICILE ȘI TERMENELE DE REALIZARE ALE INVESTIȚIEI

4.1. Investiția se va realiza în condițiile **Planului Urbanistic Zonal – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare** aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Ghiroda **nr. 52 din 2006**, respectiv în conformitate cu prevederile Autorizației de construire ce se va emite în acest sens.

4.2. Investiția, în sensul prezentului caiet de sarcini, constă în amenajarea terenului și edificarea de construcții destinate activitatilor socio-culturale, potrivit Autorizației de construire obținută de concesionar.

4.3. Termenul pentru obținerea Autorizației de construire/începerea construcției este de cel mult 24 luni de la data predării terenului, cu posibilitatea prelungirii pentru o perioadă de maxim 6 (șase) luni, în cazuri temeinic justificate, din motive neimputabile concesionarului.

4.3.1. Neobținerea autorizației/neînceperea construcției în acest termen dă dreptul concedentului la aplicarea unor penalități de întârziere ce se vor calcula începând cu data de la care expiră termenul stabilit pentru obținerea autorizației până la data emiterii Autorizației de construire, inclusiv, în situația în care concesionarul nu obține Autorizația de construire în termenul prevăzut în contract.

4.3.2. Termenul de obținere a Autorizației de construire și pentru începerea construcției este de cel mult 24 luni, de la data intrării în vigoare a contractului de concesiune, cu posibilitatea prelungirii cu maxim 6 (șase) luni prin act adițional în cazuri temeinic justificate (neimputabile concesionarului).

4.3.3. Se aplică penalități de întârziere ce se vor calcula începând cu data la care expiră termenul stabilit pentru obținerea autorizației (24 luni sau 30 luni în caz de prelungire, de la intrarea în vigoare a contractului) până la data emiterii Autorizației de construire, inclusiv, în situația în care concesionarul nu obține Autorizația de construire în termenul prevăzut în contract.

4.3.4. Cuantumul acestor penalități este de:

- 1% calculate la valoarea redevenței anuale ofertată și indexată pentru fiecare zi de întârziere de la data împlinirii termenului de executare până la îndeplinirea efectivă și corectă a obligației.

4.4. Concesionarul își asumă riscul pentru existența unor rețele de utilități care ar subtraversa sau afecta terenul, precum și obligația realizării pe cheltuiala proprie a eventualelor lucrări de amenajare și devieri necesare.

CAPITOLUL V. – DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile concesionarului

5.1. Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul care face obiectul contractului de concesiune, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

5.2. Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contract.

Drepturile concedentului

5.4. Concedentul are dreptul să solicite constituirea de garanții pentru participarea la licitație și pentru buna execuție a contractului.

5.5. Concedentul are dreptul să rețină garanția de participare a ofertantului declarat câștigător, în contul garanției de bună execuție a contractului.

5.6. Concedentul are dreptul să rețină ca venit la bugetul local garanția de participare la licitație, să anuleze atribuirea contractului de concesiune și să reia procedura de licitație, în situația în care:

- Ofertantul declarat câștigător se retrage (renunță la parcelă) după adjudecarea licitației;
- Ofertantul declarat câștigător nu se prezintă să semneze contractul de concesiune, în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data comunicării deciziei de adjudecare a licitației.

5.7. Concedentul are dreptul să rețină ca venit la bugetul local în totalitate sau parțial garanția de bună execuție a contractului, cu prealabila notificare a concesionarului cu privire la neexecuția sau execuția defectuoasă a contractului (neobținerea Autorizației de construire în termen, restanțe la plata redevenței, etc.) și în situația încetării sau rezilierii contractului din cauze imputabile concesionarului.

5.8. 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.

5.9. Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune.

5.10. Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare al investițiilor, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar. Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar, precum și modul în care este satisfăcut interesul public.

5.11. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire, în condițiile reglementate prin contractul de concesiune.

5.12. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

5.13. Concedentul are toate drepturile corelative obligațiilor asumate expres de către concesionar ori care îi revin acestuia în temeiul unei dispoziții legale în vigoare la data încheierii sau executării contractului.

5.14. La încetarea contractului de concesiune prin reziliere/denunțare unilaterală de către concesionar sau prin atingere la termen, concedentul are dreptul să-și manifeste intenția de a dobândi edificatelor realizate de concesionar și de a solicita concesionarului încheierea contractului de vânzare-cumpărare a construcțiilor edificate pe terenul Comunei Ghiroda.

Prețul de vânzare:

- se stabilește prin Raport de evaluare întocmit de evaluatorul numit de concedent.

5.15. Concedentul are dreptul să solicite despăgubiri în echivalentul redevenței stabilite prin contract, pentru perioada neacoperită de contract (de la data expirării/denunțării/rezilierii până la vânzarea edificatelor sau reglementarea folosinței prin contract încheiat între părți).

5.16. Concedentul are dreptul de a calcula și de a pretinde penalitățile stabilite în condițiile pct. 4.3.4 din prezentul caiet de sarcini.

CAPITOLUL VI. – OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

A. Obligațiile concesionarului

6.1. Concesionarul are obligația să semneze contractul de concesiune, în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data comunicării deciziei de adjudecare a licitației, sub sancțiunea pierderii garanției de participare la licitație.

6.2. Concesionarul are obligația să se prezinte la amplasament la data stabilită de concedent, respectiv în maxim 30 zile de la încheierea contractului, să preia parcela pe limitele marcate de topografia primăriei și să semneze procesul verbal de predare-primire a terenului, fără a avea vreo pretenție cu privire la amenajarea acestuia sau a unor eventuale vicii ascunse. Orice lucrări de amenajare a terenului sau devieri de rețele se fac, pe cheltuiala și potrivit proiectului promovat, de către concesionar. Neprezentarea, la data și ora indicate la amplasament, înseamnă preluarea tacită a amplasamentului de concesionar, potrivit planului de coordonate aflat la O.C.P.I. Timiș. De la această dată răspunderea cu privire la executarea de lucrări pe terenul atribuit revine concesionarului.

6.3. Concesionarul are obligația să obțină și să respecte autorizația de construire și să înceapă construcția în termenul stabilit la pct. 4.3.2., sub sancțiunea pierderii garanției de bună execuție a contractului și/sau calcularea de penalități.

6.4. Concesionarul are obligația să folosească terenul numai pentru destinația aprobată prin P.U.Z., respectiv construirea de clădiri destinate activităților socio-culturale.

6.5. Concesionarul are obligația ca activitățile desfășurate pe terenul concesionat să aibă ca scop activități socio-culturale.

6.6. Concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

6.7. Concesionarul nu poate subconcesiona terenul ce face obiectul concesiunii.

6.8. Concesionarul este obligat să nu închirieze și să nu constituie garanții reale asupra bunului ce face obiectul concesiunii.

6.9. Concesionarul se obligă să folosească bunul concesionat cu prudența și diligența unui bun proprietar, conform obiectivelor concedentului, fără a diminua în orice mod potențialul și valoarea socio-economică a bunului oferit în concesiune.

6.8. Concesionarul are obligația să plătească, pe toată durata concesiunii, redevența, impozitele și taxele datorate bugetului local. În caz de neplată, concedentul poate retrage sume din garanția de bună execuție pentru acoperirea restanțelor aferente obligațiilor de plată generate de contractul de concesiune.

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

6.10. În termen de 45 de zile de la încheierea contractului de concesiune, concesionarul/ofertantul declarat câștigător are obligația să depună cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând 75% din valoarea redevenței pentru primul an contractual. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, redevența restantă și penalitățile de întârziere datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune și a dispozițiilor legale în vigoare.

6.11. După semnarea contractului de concesiune, concesionarul are obligația intabulării în cartea funciară a contractului și consemnarea următoarelor sarcini:

- interdicția de cesionare a contractului de concesiune și a dreptului de a construi;
- interdicția de ipotecare a construcției fără acordul concedentului;
- Interdicția de înstrăinare a construcțiilor edificate pe terenul comunei Ghiroda, fără acordul prealabil al concedentului.

6.12. Concesionarul are obligația să notifice, în scris, concedentul ori de câte ori există cauze (cu excepția condițiilor meteorologice) de natură să conducă la imposibilitatea utilizării bunului concesiionat.

6.13. Concesionarul are obligația să obțină acordurile, să realizeze investiția și lucrările de racordare a construcției la rețelele tehnico-edilitare existente (branșare), precum și alte lucrări neprevăzute cu materiale și sisteme constructive ce respectă prevederile legale privind calitatea în construcții.

6.14. Concesionarul va suporta toate costurile ocazionate de obținerea eventualelor aprobări de construcție, amenajare, mediu, etc.

6.15. La finalizarea investiției să facă demersurile necesare intabulării construcțiilor în evidențele de Carte Funciară și notării interdicțiilor menționate la pct. 6.11.

B. Obligațiile concedentului

6.16. Concedentul are obligația să întocmească și să semneze contractul de concesiune în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data comunicării deciziei de adjudecare a terenului.

6.17. Concedentul are obligația să predea terenul, liber de sarcini, în stadiul fizic în care acesta se găsește, către concesionar (pe bază de proces verbal de primire-predare) în maxim 30 (treizeci) zile de la data semnării contractului de concesiune.

6.18. Concedentul are obligația să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.

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

CAPITOLUL VII. – MODIFICAREA, INCETAREA SI REZILIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

7.1. Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea unor acte adiționale, cu acordul părților, exceptând situația prevăzută la art. 5.8.

7.2. Contractul de concesiune încetează în următoarele condiții:

- a) la expirarea duratei stabilită prin contract ;
- b) prin consolidare – dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- c) în cazul nerealizării programului de investiții angajat de Concesionar prin oferta depusă sau prin schimbarea destinației bunului concesionat;
- d) în cazul în care interesul național sau local o impune prin denunțarea unilaterală de către concedent, în baza unei notificări prealabile, menționând motivele care au determinat această măsură. Notificarea de denunțare unilaterală a contractului duce la încetarea de drept a concesiunii la data comunicării acesteia, nefiind necesară nici o altă formalitate sau cerere adresată instanțelor judecătorești. În acest caz concedentul va plăti o despăgubire justă și prealabilă constând în contravaloarea investițiilor realizate de concesionar;

În caz de dezacord cu privire la quantumul despăgubirilor, acestea se vor stabili de către instanța competentă în a cărei rază teritorială se află concedentul. Acest dezacord nu dă dreptul și nu permite în niciun caz concesionarului să folosească bunul după primirea notificării de încetare unilaterală a contractului, decât cu acordul prealabil expres al concedentului.

- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală de către concedent și cu plata unor despăgubiri în sarcina concesionarului;

- f) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, cu prealabila notificare a concedentului cu cel puțin 30 (treizeci) zile înainte, fără plata unei despăgubiri (imposibilitate dovedită cu acte de către Concesionar 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;

- g) prin dizolvarea, lichidarea ori falimentul persoanei juridice a Concesionarului;

- h) contractul încetează de drept, fără a fi necesară îndeplinirea procedurii privitoare la notificare și chemare în judecată, în cazul în care părțile nu își îndeplinesc obligațiile contractuale, fiind suficientă o notificare scrisă prin care se aduc la cunoștință motivele care au dus la încetarea contractului.

Încetarea este efectivă de la data stabilită pentru expirarea contractului, sau de la data comunicată prin notificare. Pentru ocuparea terenului după această dată concedentul va calcula despăgubiri.

7.3. Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți.

În situația în care concesionarul renunță la contract, pierde garanția de bună execuție a contractului.

CAPITOLUL VIII. – RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU

8.1. 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 niciun fel suprafețele de teren din afara celei alocate pentru concesiune.

Protecția mediului presupune realizarea obiectivului astfel încât, pe toată durata de viață (execuție, exploatare, post-utilizare) să nu afecteze în niciun fel echilibrul ecologic.

Pentru asigurarea protecției mediului înconjurător vor fi interzise:

- Evacuarea în atmosferă a substanțelor dăunătoare peste limitele stabilite prin reglementările în vigoare;
- Aruncarea sau depozitarea deșeurilor menajere în afara amplasamentelor autorizate/amenajate;
- Evacuarea de ape uzate, precum și descărcarea de reziduuri și orice alte materiale toxice în ape de suprafață sau subterane;
- Producerea de zgomote și vibrații cu intensitate peste limitele admise prin normele legale.

Lucrările preconizate vor respecta condițiile de igienă ale mediului și se vor reface zonele afectate de lucrări astfel încât să nu fie periclitată sănătatea oamenilor.

Asigurarea capacității de colectare a deșeurilor menajere prin contract cu o firmă de salubritate.

Amenajarea de spații verzi prin plantarea de arbori și flori ornamentale.

Concesionarul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele, impuse de legislația mediului, respectiv:

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 219 din 15 noiembrie 2019 pentru modificarea și completarea art. 16 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;

Procedura de emitere a autorizației de mediu este cuprinsă în cadrul Ordinului nr. 1.798 din 19 noiembrie 2007 pentru aprobarea Procedurii de emitere a autorizației de mediu publicată în Monitorul Oficial nr. 808 din 27 noiembrie 2007, care stabilește condițiile de solicitare, de emitere și de revizuire a autorizației de mediu, coroborată cu Ordonanța de Urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului, publicată în Monitorul Oficial nr. 1.196 din 30 decembrie 2005 cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL IX. – SOLUTIONAREA LITIGIILOR

9.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune – în cazul în care nu se poate ajunge la o înțelegere amiabilă – precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

9.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios-administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul concedentului, respectiv Tribunalul Timișoara, mun. Timișoara, Palatul Dicasterial situat în Piața Tepeș Vodă nr. 2, etajul I. Tel. 0256.221.990.

9.3. Impotriva hotărârii Tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de Apel Timișoara.

9.4. Drepturile și obligațiile părților, executarea și încetarea contractului, răspunderea contractuală și rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de concesiune, încheiat conform legislației în vigoare.

CAPITOLUL X. – DISPOZITII FINALE

10.1. Concesionarea se face pe baza contractului de concesiune încheiat în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute.

10.2. Contractul de concesiune va conține:

- partea reglementară, care 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;
- drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului;
- clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar;

- alte clauze contractuale stabilite de către părți prin acordul lor.

10.3. Documentația de atribuire pentru concesiunea imobilului (teren) în suprafață de 4.651 mp înscris în CF 411674, situat în intravilanul comunei Ghiroda va fi pus în vânzare la sediul concedentului la prețul de 100 lei.

Licitația

(1) Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

(2) Fără a afecta aplicabilitatea prevederilor prezentei secțiuni referitoare la perioadele minime care trebuie asigurate între data transmiterii spre publicare a anunțurilor de licitație și data-limită pentru depunerea ofertelor, concedentul are obligația de a stabili perioada respectivă în funcție de complexitatea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată și de cerințele specifice.

(3) În situația în care ofertele nu pot fi elaborate decât după vizitarea amplasamentului sau după consultarea la fața locului a unor documente suplimentare pe care se bazează documentele concesiunii, perioada stabilită de concedent pentru depunerea ofertelor este mai mare decât perioada minimă prevăzută de prezenta secțiune pentru procedura de licitație utilizată și este stabilită astfel încât operatorii economici interesați să aibă posibilitatea reală și efectivă de a obține toate informațiile necesare pentru pregătirea corespunzătoare a ofertelor. Concedentul va organiza sesiunile de vizitare a amplasamentului sau de consultare la fața locului a documentelor suplimentare, separat pentru fiecare operator economic interesat.

(4) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către concedent și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesiionat;

c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

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

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

(7) 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 hârtie și/sau pe suport magnetic, drept pentru care 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 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(8) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către concedent a perioadei prevăzute la alin. (7) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

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

(10) 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 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

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

(12) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (10), concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(13) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (12), acesta din urmă are 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.

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

(15) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13). (16) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (15), procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

Comisia de evaluare

(1) La nivelul autorității publice locale se organizează o comisie de evaluare, componența acesteia fiind aprobată prin hotărâre a consiliului local, respectiv dispoziție a primarului, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației. Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către comisia de evaluare, compusă 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) Membrii comisiei de evaluare sunt:

a) reprezentanți ai consiliului local;

b) funcționari din compartimentele de specialitate ale primarului.

(4) Componența comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc și sunt numiți prin hotărârea consiliului local respectiv dispoziția primarului;

(5) Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de primar dintre reprezentanții acestuia în comisie.

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

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

(8) Membrii comisiei de evaluare, supleanții trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese, respectiv:

(a) 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.

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

(c) 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 natură să defavorizeze concurența.

(d) 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.

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

1) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

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

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

4) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-

lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

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

(9) Membrii comisiei de evaluare, supleanții 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 licitației.

(10) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea publică locală despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

(11) 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.

(12) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea 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;

e) întocmirea proceselor-verbale;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

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

(14) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

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

Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

În data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul primăriei comunei Ghiroda (strada Victoria, nr. 46, Ghiroda) vor fi prezenți membri Comisiei de evaluare și ofertanții.

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

Ofertele se vor depune în plicuri sigilate, unul exterior, conținând documentele de calificare menționate la Capitolul E – Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor și un plic interior conținând oferta financiară propriu-zisă, utilizând **Formularul nr. 3** – Formular de ofertă anexat prezentei documentații.

Ofertele se vor depune la sediul Primăriei comunei Ghiroda, strada Victoria, nr. 46, localitatea Ghiroda, Compartimentul Registratură și Relații Publice, până la data limită pentru depunere stabilită în anunțul de licitație și **anume _____, ora**

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

Plicurile sigilate se predau Comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație. În partea introductivă a procesului verbal se va consemna faptul că plicurile cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că partea lipită a acestora a fost afectată/nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să fie calificate. În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Sunt considerate oferte valabile și se califică, ofertele care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini, respectiv conțin toate documentele solicitate în prezenta documentație de atribuire.

După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare, va întocmi un proces verbal în care se menționează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

În plicul interior se va depune oferta financiară propriu-zisă, care nu poate fi mai mică decât valoarea redevenței stabilită prin Raportul de evaluare.

Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În baza procesului verbal, comisia de evaluare întocmește un raport pe care îl transmite autorității contractante.

Autoritatea contractantă va încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare. Criteriile de atribuire a contractului de concesiune sunt:

➤ **Cel mai mare nivel al redevenței – 40 puncte**

Algoritm de calcul pentru criteriul cel mai mare nivel al redevenței:

- a) pentru cel mai mare nivel al redevenței anuale acordată de ofertant, exprimat valoric în lei/lună se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare, respectiv 40 puncte;
- b) pentru orice alt nivel al redevenței anuale decât cel prevăzut la lit a) se acordă un punctaj proporțional, astfel: $P = (\text{redevența anuală ofertată} / \text{cea mai mare redevență ofertată}) \times 40$.

➤ **Capacitatea economico-financiară a participanților (cea mai mare cifră de afaceri din bilanțul contabil al exercițiului financiar în ultimul an – 2021) – 25 puncte;**

Algoritm de calcul pentru criteriul Capacitatea economico-financiară a participanților :

- a) cea mai mare cifră de afaceri – 25 puncte

b) pentru a doua cea mai mare cifră de afaceri 20 puncte , a treia 10 puncte, a patra 5 puncte iar cele mai jos de poziția a patra - 0 puncte;

➤ **Măsuri de protecție a mediului înconjurător propuse – 15 puncte;**

Algoritm de calcul pentru criteriul - Măsuri de protecție a mediului înconjurător propuse – asumarea respectării condițiilor de mediu solicitate prin documentația de atribuire și legislația în domeniu – 15 puncte;

➤ **Valoare investiție propusă a fi realizată – 20 puncte;**

Algoritm de calcul pentru criteriul - Valoare investiție propusă a fi realizată:

- Mai mare sau egală cu 3.500.000 lei – 20 puncte;
- Între 2.750.000 lei – 3.499.999 lei – 10 puncte;
- Între 1.750.000 – 2.749.999 lei – 5 puncte;
- Sub 1.750.000 lei – 0 puncte;

Total – 100 puncte.

Ponderea fiecărui criteriu trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare rațională și eficientă economic a bunului concesionat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate privată cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

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 de bunuri proprietate privată, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată prevăzute de prezenta secțiune.

Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații cu privire la repetarea procedurii de licitație, dacă e cazul;
- c) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
- d) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- e) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- f) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- g) durata contractului;
- h) nivelul redevenței;
- i) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- j) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- k) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Autoritatea contractantă va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de trei zile lucrătoare.

În cadrul comunicării autoritatea contractantă:

- Va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate;
- Va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării.

Exercitarea controlului

Persoana care consideră că un contract a fost calificat drept contract de concesiune de bunuri proprietate privată cu nerespectarea legislației privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii poate solicita punctul de vedere al Agenției Naționale pentru Achiziții Publice.

Ministerele de resort și ministerul cu atribuții în domeniul 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 regionale ale finanțelor publice și a municipiului București realizează verificarea concesiunilor de bunuri proprietate privată 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 de bunuri proprietate privată;
- e) dosarul concesiunii;
- f) îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concedent și concesionar.

Anexa nr. 1 la HCL nr. _____.2022

Anexa nr. 1 la caietul de sarcini

Datele de identificare privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil (teren) în suprafață de 4.651 mp cu destinația construire de Edificiu/Obiectiv Socio-cultural, înscris în CF nr. 411674 loc. Ghiroda, județul Timiș, proprietate privată a comunei Ghiroda

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Valoare de inventar imobil-teren	
1.	Suprafața de 4.651 mp din imobilul-teren cu destinația construire de Edificiu/Obiectiv Socio-cultural	Suprafața de 4.651 mp din imobilul-teren cu destinația construire de Edificiu/Obiectiv Socio-cultural este situată în intravilanul comunei Ghiroda.	Suprafața de 4.651 mp din imobilul-teren cu destinația construire de Edificiu/Obiectiv Socio-cultural este situată în intravilanul comunei Ghiroda	302.315,00 lei Nr. inventar: 99500029