



Nr. ____/____.____.2026

Anexa nr. 2 la HCL nr. ____/____.____.2026

CAIET DE SARCINI
pentru concesiunea prin licitație publică deschisă,
a terenului în suprafață de 435 mp, situat în Măcin, str. Toamnei, nr. 67, lot 2,
din domeniul privat al orașului Măcin

CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNII

Obiectul concesiunii îl reprezintă terenul în suprafață de 435 mp, situat în localitatea Măcin, **Str. Toamnei, nr. 67, lot 2**, identificatori topografici **T 21, Cc 501/35**, Carte Funciară **33613**, Nr Cad. **33613**, categoria de folosință - curți construcții, cu destinația construcții de locuințe aparținând domeniului privat al orașului Măcin, conform Hotărârii Consiliului Local nr. 9/28.02.2020 și Hotărârii Consiliului Local nr. 79/28.11.2025 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Măcin, poziția **97** din anexă.

Terenul ce face obiectul cererilor cu nr. de înregistrare nr. **11698/26.09.2019** și nr. **8119/24.07.2024**, conform documentației de urbanism nr. 53/1997 faza PUG aprobată prin hotărârea Consiliului Local al orașului Măcin nr. 50/29.11.2002, H.C.L. nr. 36/NL/28.09.2012, H.C.L. nr. 92/22.12.2015, H.C.L. nr. 96/17.12.2018, H.C.L. nr. 68/18.12.2023, privind prelungirea valabilității PUG și RLU, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, este situat în intravilanul localității Măcin, UTR 11 „VLAD ȚEPEȘ” fiind zonă rezidențială LJ – locuire de tip rural și urban. Această zonă a fost propusă, conform PUG, pentru extindere zonă de locuințe.

Inițiativa concesiunii terenului aparține doamnei **Nicola Virginia** prin cererile nr. **11698/26.09.2019** și nr. **8119/24.07.2024**, înregistrate la Primăria Oraș Măcin, iar prin H.C.L. nr. 29 din 29.05.2020, Anexa 1 – regulamentul privind organizarea și desfășurarea licitațiilor în vederea concesiunii bunurilor imobile aflate în proprietatea privată a orașului Măcin, s-a aprobat modalitatea de valorificare a terenului în speță, respectiv prin **procedură de concesiune**.

Inițierea concesiunii a fost făcută în scopul valorificării terenului, în baza solicitărilor depuse în acest sens.

1.2. Durata estimată a concesiunii va fi de **10 ani**.

1.3. Terenul în suprafață de **435 mp**, este situat în intravilanul localității Măcin, UTR 11 „VLAD ȚEPEȘ” fiind zonă rezidențială LJ – locuire de tip rural și urban. Această zonă a fost propusă, conform PUG, pentru extindere zonă de locuințe.

Cap. II. MOTIVAȚIA CONCESIONĂRII

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care susțin concesiunea unor bunuri – terenuri, sunt următoarele: art.13, alin. (1) și (2), precum și art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea

executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, art. 129 alin.(1), alin.(2) lit. c), alin.(14), art.196, alin.(1), lit. „a” și ale art. 243, alin. (1), lit. „a”, precum și art. 362, alin. (1), art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Art. II pct. 14[1] din Legea nr. 7 din 6 ianuarie 2020, se modifică prevederile art. 37 alin. (6) al Legii nr. 50/1991, noutatea principală constând în faptul că dreptul de proprietate asupra construcțiilor se poate înscrie în C.F. în baza unei adeverințe/unui certificat de atestare a edificării construcției, **chiar și în cazul construcțiilor pentru care execuția lucrărilor s-a realizat fără autorizație de construire**, dar pentru care s-a împlinit termenul de prescripție de 3 ani privind dreptul de a constata contravențiile și de a aplica amenzile.

Administrarea eficientă a domeniului privat al Orașului Măcin;

Atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare;

Concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea investiției executate și a terenului concesionat;

Concesionarul va suporta pe toată perioada concesiunii contravaloarea taxei pe teren, în condiții similare impozitului pe teren, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare;

Evitarea degradării factorilor de mediu;

Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte legislația în vigoare pe probleme de mediu astfel încât impactul cu mediul înconjurător să fie la limita minimă;

Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului.

Cap.III. CONDIȚII DE MEDIU

3.1. Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

Cap. IV. DURATA CONCESIUNII

4.1. Durata concesiunii va fi de **10 ani**.

4.2. Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată poate fi prelungit prin acordul părților, încheiat în forma scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani.

Cap.V. REDEVENȚA, ELEMENTE DE PREȚ

5.1. Prețul minim de pornire al licitației stabilit prin raportul de evaluare a terenului, întocmit de evaluator autorizat Benea Cătălina, este de **2.416 lei/an fără TVA**, indexat cu rata inflației;

5.2. Taxa de participare la licitație este de **1000 lei/ofertant** și nu face obiectul restituirii. Aceasta cuprinde cheltuielile cu organizarea licitației (anunțul publicitar, raportul de evaluare, cost multiplicare documente, cheltuieli cu intabularea).

5.3. Garanția de participare la licitație este de 10 % din prețul de pornire al licitației și anume **241,6 lei fără T.V.A.**

5.4. Redevența este anuală cu termene de plată trimestriale, până la 15 ale ultimei luni din trimestru.

Plata redevenței se va face în contul concidentului deschis la Trezoreria Măcin, RO82TREZ64221A300530XXXX sau în numerar la casieria concidentului.

Cap. VI. CLAUZE FINANCIARE ȘI DE ASIGURĂRI

6.1. Pentru a participa la licitația publică deschisă cu plic închis, privind concesionarea suprafeței de 435mp aparținând domeniului privat al orașului Măcin, județul Tulcea, persoanele interesate vor depune în contul concedentului deschis la Trezoreria Măcin sau la casieria instituției, o taxă de participare de 1000lei (se achită de către fiecare ofertant în parte și nu se va restitui niciuna dintre ofertanți) .

6.2. Garanția de participare: **241,6 lei** fără TVA (10% din prețul de pornire al licitației). Garanția de participare se constituie prin ordin de plată sau virament bancar, instrument care se prezintă în original, în cuantumul și pentru perioada de valabilitate a ofertei.

6.3. Contul în care se va depune garanția de participare este RO74TREZ6425006XXX000050 deschis la Trezoreria oraș Măcin.

6.4. Garanția de participare se reține, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

- își retrage oferta, în perioada de valabilitate a acesteia;
- oferta sa fiind stabilită, câștigătoare, refuză semnarea contractului de concesiune, în perioada de valabilitate a ofertei.

- în măsura în care instanța competentă pentru soluționare respinge contestația depusă de un participant la procedură ca fiind nefondată, tardivă, lipsită de interes, lipsită de obiect, ca fiind introdusă de o persoană fără calitate sau neîmputernicită să formuleze contestația, precum și pe orice altă excepție de procedură sau de fond, garanția de participare nu va fi returnată.

- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concendent.

în cazul renunțării concesionarului la dreptul său, înainte de perioada de valabilitate a contractului.

6.5. Garanția de participare, constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se returnează după semnarea contractului de concesiune cu ofertantul câștigător, la cerere, dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de soluționare a contestațiilor cu privire la atribuirea contractului de concesiune.

6.6. În cazul în care proprietarul terenului se află în situația de a anula procedura de licitație, fie din cauză că au fost depuse oferte neconforme, sau dacă nu au fost depuse oferte, sau dacă abateri grave de la prevederile legislative afectează procedura licitației, sau dacă este imposibilă încheierea contractului, garanția de participare se restituie, la cerere, după data expirării termenului de depunere a unei contestații cu privire la această decizie, dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la această dată.

6.7. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, să depună, **cu titlu de garanție**, o cotă-parte din suma obligației de plată către concendent, **reprezentând două redevențe lunare din valoarea prețului final** stabilit prin licitație și datorat către concendent în primul an de concesionare, urmând să se facă dovada plății.

Cap. VII. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

7.1. Investițiile și lucrările se vor executa numai după obținerea autorizației de construire în condițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

7.2. Pentru construcțiile fără autorizație de construire se va proceda la demararea procedurilor de intrarea în legalitate, în termen de 12 luni de la semnarea contractului de concesiune.

7.3. Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării investiției cad în sarcina concesionarului.

CAP. VIII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

8.1 Concedentul are următoarele obligații:

- Să predea concesionarului terenul concesionat pe baza unui proces-verbal de predare/primire, prin grija Administrației Domeniului Public și Privat, în termen de maxim 60 de zile de la data semnării contractului de concesiune.

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

- De asemenea, concedentul garantează pe concesionar că bunul concesionat nu este sechestrat, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat și nu face obiectul vreunui litigiu sau al unei revendicări.

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

8.2. Concesionarul are următoarele obligații:

- concesionarul are obligația ca într-un termen de 60 de zile de la data semnării contractului, să preia terenul concesionat în baza unui proces-verbal de predare-primire, ridicat de la sediul Primăriei oraș Măcin;

- să realizeze investiția conform proiectului aprobat și avizelor legale;

- are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la P.S.I., protecția mediului și persoanelor angajate în realizarea investiției, organizările de șantier etc.;

- este obligat să realizeze investiția, potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat;

- să plătească redevența pe toată durata concesiunii în cuantumurile și la termenele stabilite prin prezentul contract;

- să depună, în termen de cel mult 90 de zile de la data încheierii prezentului contract, **cu titlu de garanție**, o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, **reprezentând două redevențe lunare din valoarea prețului final** stabilit prin licitație și datorat către concedent în primul an de concesionare, în contul RO74TREZ6425006XXX000050 deschis la Trezoreria Măcin sau la caseria instituției urmând să se facă dovada plății.

Din această sumă, concedentul va reține eventualele penalități sau alte sume restante, care vor fi percepute de către acesta pentru neplata de către concesionar a redevenței, la termenele stabilite. Orice întârziere de plată a redevenței determină calcularea de majorări de 1 % din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, conform normelor legale în vigoare care reglementează calculul majorărilor creanțelor datorate bugetului local.

Neplata timp de 90 zile calendaristice a redevenței determină rezilierea de drept a contractului de concesiune, cu plata de daune interese în sarcina părții de rea credință.

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

- concesionarul va înregistra contractul de concesionare și va face operările necesare în C.F. - uri în termen de 30 zile calendaristice de la semnarea contractului, cheltuielile pentru aceste operațiuni fiind suportate de acesta;

- la încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului bunurile de retur în mod gratuit;

- în condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, forța majoră sau cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate privată, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către concedent;

- în cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului;

- până la data de 25 a lunii următoare intrării în vigoare a contractului de concesiune, concesionarul are obligația de a declara terenul la serviciul de impozite și taxe din cadrul Instituției concedentului, conform art. 466, alin. (8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare;
- concesionarul are obligația de a achita taxa datorată pentru folosința terenului concesionat în conformitate cu art. 467, alin. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare.
- concesionarul se obligă să pună la dispoziția organelor de control ale concedentului, toate evidențele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesiunii, cu respectarea reglementărilor privind activitățile bancare.
- concesionarul are obligația de a respecta prevederile Legii nr. 24/2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane.
- cesionarea de drept a drepturilor și obligațiilor care decurg din prezentul contract se face în urma notificării concedentului de către concesionar, în termen de cel mult 10 zile de la aceasta, urmând a se încheia un act adițional la prezentul contract.

Cap. IX. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE PE PARCURSUL CONCESIUNII

Bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii sunt:

- 9.1. bunuri de retur ce revin de plin drept, gratuit concedentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur, bunurile care fac obiectul concesiunii respectiv, terenul și investițiile de infrastructură.
- 9.2. bunuri proprii care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii, bunurile care au aparținut concesionarului și au fost realizate de către acesta pe durata concesiunii.

Cap. X. ÎNCETAREA CONCESIUNII

Concesiunea încetează în următoarele situații:

- la expirarea duratei stabilite prin contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- 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 concedentului;
- 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. Concesionarul va trebui să-l notifice pe concedent în termen de maxim 30 zile de imposibilitatea exploatării.
- concedentul va putea rezilia contractul după notificarea în condițiile legii a intenției sale concesionarului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera de drept la expirarea unei perioade de 10 de zile de la notificare, dacă concesionarul nu-și îndeplinește obligațiile asumate prin contract, din culpa sa, în acest interval.
- contractul de concesiune se reziliază, în situația în care concesionarul nu plătește la termenele stipulate două rate trimestriale succesive.
- în cazul apariției oricărei alte incapacități legale care să împiedice executarea prezentului contract.

Cap. XI. DISPOZIȚII FINALE

Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.

11.1 Realizarea obiectivului de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal avizat, aprobat și a autorizației de construire emisă de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996.

11.2. Soluțiile prezentate o dată cu depunerea opțiunilor, în cazul adjudecării licitației, nu reprezintă aprobarea acestora și nu exonerează pe câștigător de obținerea avizelor și acordurilor legale din partea organismelor stabilite în eliberarea acestora (exemplu avizul Comisiei de urbanism, autorizația de construcție, ș.a.m.d.).

11.3 Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor privesc pe concesionar.

Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente obținerea acordului de la deținătorii acestora cad în sarcina concesionarului.

Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune.

Contractul de concesiune se va încheia după expirarea termenului de 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului.

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

Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului.

Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul consolidat de stat și bugetul local de la sediul concedentului, achitarea documentației de atribuire și a garanției de participare.

Nu vor participa la licitație persoanele juridice care:

- au debite la bugetul consolidat de stat de la sediul concedentului,
- au debite față de bugetul local de la sediul concedentului,
- au fost adjudecători ai unei licitații anterioare și nu au încheiat din culpa acestora contract cu Primăria orașului Măcin;

Dacă licitația se amână sau se anulează, din motive obiective, a căror producere sau intervenție nu a putut fi prevăzută de către concedent, decizia de amânare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.

În acest caz ofertanților li se va înapoia în termen de 7 zile lucrătoare, **garanția de participare la licitație** pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria oraș Măcin.

Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietele de sarcini și instrucțiunile pentru ofertanți se consideră însușite de ofertant.

Președinte,

Secretar,
Neacșu Florin