



ROMÂNIA JUDEȚUL ARAD

ORAȘ NĂDLAC

Orașul Nădlac – 315500, str. 1 Decembrie nr.24, Tel. 0257/474844
e-mail : office@primaria-nadlac.ro , www.primaria-nadlac.ro

Anexa 3 la HCL nr.46/28.04.2026

CAIET DE SARCINI

privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 16.671 mp și a construcțiilor- bazine de înot, proprietatea publică a orașului Nădlac, CF nr.303667 Nădlac, situate în intravilanul orașului Nădlac

1. Informații generale privind obiectul concesiunii:

1.1 Obiectul concesiunii îl constituie terenul în suprafață de 16.671 mp și construcțiile- bazine de înot, proprietatea publică a orașului Nădlac, CF nr.303667 Nădlac, situate în intravilanul orașului Nădlac.

Imobilul aparține domeniului public al orașului Nădlac și este în administrarea Consiliului Local Nădlac.

1.2 Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Imobilul ce face obiectul prezentului caiet de sarcini are suprafața rezultată din măsurători de 16 671 mp, este situat pe teritoriul localității Nădlac, județul Arad, înscris în **CF nr.303667 Nădlac, nr. cadastral 303667, 303667- C1, 303667- C2, 303667- C3, 303667- C4**, este liber de sarcini, nu este scos din circuitul civil, nu este gajat sau ipotecat și este compus din:

- teren intravilan-S=16.671 mp
- bazin înot 1C1-Sc=705 mp-an PIF 1986
- bazin înot 2C2-Sc=703 mp-an PIF 1986
- bazin înot 3C3-Sc=203 MP-an PIF 1986
- Clădire anexa 4 C4-Sc=149 mp-an PIF 2014

Terenul și construcțiile aferente nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în baza legilor reparatorii și nu fac obiectul unui litigiu. Scopul pentru care se concesionează este amenajarea unei zone de agrement și recreere. În condițiile extinderii autonomiei economico-financiare a unităților administrativ-teritoriale, realizarea de venituri cât mai mari și diversitatea surselor capătă o importanță tot mai mare. Concesionarea bunurilor proprietatea publică a orașului Nădlac constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul orașului. Concesionarea

imobilului sus menționat este indicată de următoarele motive de ordin economic, financiar, social și de mediu.

Motivația pentru componența economică:

- necesitatea unei administrări eficiente pe termen lung a domeniului public al orașului Nădlac, din partea administrației locale
- crearea unui cadru optim de dezvoltare a zonei din punct de vedere al amenajării și dezvoltării economice
- crearea unor locuri de muncă

Motivația pentru componența financiară:

- concesiunea imobilului sus menționat, constituie prin redevența stabilită prin contract, o sursă sigură, permanentă și garantată de venituri la bugetul orașului Nădlac
- totodată, concesionarul va suporta integral costurile legate de conservarea, întreținerea și exploatarea bunului concesionat
- realizarea investițiilor necesare administrării bunului concesionat revine în sarcina concesionarului, asigurarea întreținerii și exploatării corespunzătoare a imobilului, amenajarea și utilizarea pentru activități economice productive
- beneficiarul contractului va plăti inclusiv impozitele și taxele aferente imobilului concesionat, conform prevederilor legale în vigoare
- administrarea eficientă a domeniului public pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, prin concesiunea acestor imobile va asigura un venit pe termen imediat la bugetul local, iar pe termen lung va asigura creșterea veniturilor proprii la bugetul local prin încasarea impozitelor și taxelor locale aferente și la dezvoltarea economice productive a localității.

Motivația pentru componența socială:

- crearea de noi locuri de muncă pentru cetățenii localității
- amenajarea și modernizarea imobilului cu construcțiile aferente, bazine de înot propuse pentru concesiune va contribui la creșterea economică și socială a localității prin noile locuri de muncă create și prin deschiderea de zone agrement și sport modern destinat în special tinerilor în vederea petrecerii timpului liber
- comunitatea locală, turiștii se orientează către zone de agrement și sport care să le ofere posibilitatea de a petrece timpul liber într-un mod plăcut
- amenajarea și modernizarea Strandului Nădlac va contribui indirect la creșterea comunității locale.
- agrementul turistic este asociat cu timpul liber și în cadrul acestuia în societatea contemporană crește rolul turismului în realizarea unei noi calități a condițiilor de odihnă activă - caracteristica fundamentală a petrecerii timpului liber.

Motivația pentru componența de mediu:

- ofertanții vor trebui să exploateze terenul și construcțiile, bazinele de înot și să ia toate măsurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecția mediului pe întreaga durată a contractului de concesiune și pentru a obține toate aprobările necesare, cerute de legislația de mediu, sanitare pentru utilizarea bunului concesionat

Prin concesiunea imobilului, concedentul urmărește să obțină venituri suplimentare la bugetul său, să evite degradarea factorilor de mediu prin transformarea locației respective într-o activitate economică.

Concesiunea imobilului **pe un termen inițial de 10 ani**, dă posibilitatea deținătorului de a face investiții și a avea perioada necesară de a și le recupera.

Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară.

1.3 Destinația bunului ce face obiectul concesiunii:

- ștrand public, bază de agrement, imobilele ce constituie obiectul concesiunii au utilizare comercială, pentru desfasurarea de activitati economice de agrement si sport
- serviciile in cadrul ștrandului sunt cele de agrement si sport, existând posibilitatea, in condiții optime a destinației bunului ce face obiectul concesiunii, a amenajării unei terase unde vizitatorii să poată servi masa

2. Condiții generale ale concesiunii:

- concesionarul este obligat sa asigure o intretinere adecvata si o exploatare în regim de continuitate si de permanentă a bunurilor proprietate publică ce fac obiectul concesiunii
- este obligat sa exploateze in mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.
- subconcesionarea este interzisă
- concesionarul este obligat să plăteasca redevența conform condițiilor contractuale
- dupa concesiune, realizarea obiectului, modernizare se va face numai pe baza unui proiect legal avizat si aprobat și emise de organele competente
- obținerea tuturor avizelor tehnice, realizarea si functionarea investitiei, privesc pe concesionar
- toate lucrarile privind racordarea la rețelele tehnice edilitare existente si obtinerea acordului de la detinatorii acestora cad în sarcina concesionarului
- concesionarul este obligat de a asigura, pe perioada concesiunii, continuarea activității în scopul careia au fost concesionate imobilele
- concedentul are dreptul ca, prin împuternicit să urmărească bunul mers al lucrărilor de constructii, in vederea asigurării calitatii si stabilității construcției cât și de încadrare în termenul de punere în funcțiune stabilit prin contractual de concesiune
- încadrarea in termenul de punere în funcțiune stabilit prin contractul de concesiune
- inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal valorificarea imobilelor atât din punctul de vedere al Concedentului, Consiliul Local, cat și din punctual de vedere al Concesionarului
- valorificarea prin concesiune a zonei prin amenajarea si modernizarea acesteia la standardele de calitate si cerintele cotidiene contribuie direct si indirect la dezvoltarea economica a comunitatii locale a orașului Nădlac
- amenajarea si modernizarea imobilelor, ce urmeaza sa fie concesionate din localitate, atrage vizitatori în special din randul tinerilor, dar și turisti în transit sau din țară, străinătate sau ale categoriei de vizitatori
- îmbunătățirea calității serviciilor oferite va determina cresterea consumului
- terasa care poate fi amenajata in incinta amplasamentului poate prezenta un punct de atractie pentru locuitorii din Nădlac, precum si pentru alți vizitatori, contribuind astfel la cresterea zonei în timpul sezonului estival

- posibilitatea amenajării unui patinoar în perioada rece a anului în bazinele de înot

2.1 Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii:

În derularea concesiunii, bunul preluat de concesionar îl constituie terenul intravilan evidențiat în CF nr.303667 Nădlac, nr. cadastral 303667 și construcțiile nr. cadastral 303667- C1, 303667- C2, 303667- C3, 303667- C4, situate în intravilanul orașului Nădlac, județul Arad și care la încetarea din orice cauză a contractului de concesiune vor fi repartizate, după cum urmează:

- a) Bunuri de retur, constând în terenul și construcțiile concesionate care se va reîntoarce de plin drept în posesia concedentului liber de orice sarcină;
- b) Bunurile de preluare: bunurile utilizate de către concesionar pe perioada concesiunii, care nu sunt bunuri de retur, dar pentru care concedentul își exprimă intenția de a le cumpăra la încetarea concesiunii, dacă este cazul;
- c) Bunurile proprii: bunuri utilizate pe durata concesionării de concesionar ce sunt și rămân proprietatea acestuia la încetarea contractului, dacă nu sunt fructe industriale sau nu fac obiectul intenției concedentului de a le achiziționa ca bunuri de preluare și care sunt în caietul de sarcini anexă și parte integrantă a contractului de concesiune

2.2 Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare:

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de concesionare, atât în faza de execuție a obiectivului de investiții, cât și în faza desfășurării activităților propuse cad în sarcina concesionarului, motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avize, acorduri și autorizații de funcționare pe care are obligația să le respecte.

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

2.3 Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență.

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

2.4 Interdicția subconcesionării bunului concesionat/posibilitatea subconcesionării, după caz Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

După adjudecarea licitației și încheierea contractului de concesiune, concesionarul nu poate subconcesiona imobilul, iar în acest sens se va prevedea o clauză în contractul de concesiune. Conform art. 305 (1) din Codul administrativ **subconcesionarea este interzisă**. În cazul subconcesionării bunului, contractul de concesiune va fi reziliat, iar concesionarul pe cheltuiala sa va proceda, în condițiile legii, la demolarea construcțiilor și predarea terenului către concedent, în maxim 30 de zile de la data rezilierii contractului.

2.5 Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii:

Întrucât la subcapitolul de mai sus este prevăzută interdicția subconcesionării sau închirierii bunului concesionat, considerăm că acest subcapitol nu mai trebuie dezvoltat.

2.6 Durata concesiunii

Propunem ca durata concesiunii să se facă pe o perioadă **10 ani**, în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, în așa fel încât investițiile realizate de concesionar să poată fi derulate în bune condiții.

Durata propusă de **10 de ani** respectă prevederile O.U.G. nr. 57/2019, actualizată, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate privată.

2.7 Redevența minimă și modul de calcul al acesteia:

Redeventa minima lunara este de 497 euro, respectiv redeventa minima anuală este de 5.964 euro(497 euro x 12 luni).

În scopul exploatării eficiente și durabile a terenului cu construcțiile aferente ce urmează să fie scoasă la licitație spre concesionare se propune ca redevența minimă inițială să fie de **497 Euro/lună-echivalent în lei la cursul BNR de la data facturării**, pentru terenul și construcțiile cuprinse în CF 303667- Nădlac.

Redevența stabilită în urma licitației va fi achitată de către concesionar astfel: jumătate până la data de 31 martie pentru anul în curs, iar cealaltă jumătate până la data de 30 septembrie pentru anul în curs.

Pentru întârzierile de plată a concesiunii mai mult de 90 zile se procedează la retragerea concesiunii fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres).

Redevența obținută în urma licitației se va actualiza la începutul fiecărui an cu rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică, fără ca valoarea acesteia să scadă sub valoarea inițială ofertată și stabilită prin contractul de concesiune.

Redeventa obținută ca urmare a concesiunii și impozitul datorat în condițiile legii de concesionar se fac venit la bugetul local al orașului Nădlac.

2.8 Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt:

Pentru bunul care face obiectul prezentului caiet de sarcini nu se impun condiții speciale, acesta nu se află în interiorul unei arii protejate, iar pentru terenul respectiv nu sunt condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care Romania este parte.

Pentru protecția mediului și protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, ci numai condiții impuse de activitatea ce urmează să se desfășoare în obiectivul de investiții care se va realiza prin grija concesionarului, de asemenea fiind necesar respectarea condițiilor avizelor pe care legea le impune.

3. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune.

Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, dacă părțile nu convin, prin act adițional, prelungirea acestuia;
- 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 rezilierea 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) la încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

4. Rezilierea contractului intervine:

- Pronunțată de instanța de judecată, la inițiativa concedentului, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar;
- Pronunțată de instanța judecătorească, la inițiativa concesionarului, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului dacă rezilierea se produce din culpa acestuia, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale;
- Renunțarea la concesiune din partea concesionarului, fără plata unei despăgubiri, la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata terenul (imposibilitate dovedită cu acte de concesionar și acceptată de concedent), în acest caz concesionarul va notifica concedentul, în termen de 15 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității.

Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată în cazul când concesionarul are o situație financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării societății concesionare.

5. Obligațiile părților

Concedentul are următoarele obligații:

- Să predea concesionarului imobilul în baza unui proces-verbal de predare-primire;

- Să nu tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune;
- Să notifice concesionarului apariția oricărei împrejurări de natură a afecta drepturile concesionarului, în măsura în care aceste situații depind în tot sau în parte de voința sa.

Concesionarul are următoarele obligații:

- Să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și permanență a imobilului pe cheltuiala sa și să despăgubească pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa;
- Să pună la dispoziția concedentului documentele și informațiile cerute de acesta privind imobilul și modul de desfășurare a investiției;
- Să plătească prețul imobilului la valoarea, în termenul și modul stabilite în contractul de concesiune;
- Să realizeze lucrările de investiții corespunzător proiectului și avizelor legale;
- Să plătească pe toată durata concesiunii impozitele și taxele datorate statului și bugetului local;
- Pe toată durata de derulare a contractului, concesionarul nu va putea să subconcesioneze terenul, în tot sau în parte, unei alte persoane;
- Concesionarul are întreaga responsabilitate privind respectarea legislației în vigoare referitoare la PSI, protecția mediului și persoanelor (**P.S.I.,D.S.V.A.S.,D.S.P.,I.S.U cât și alte avize necesare funcționării conform obiectului de activitate declarat**);
- La expirarea termenului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie imobilul în deplina proprietate și liber de orice sarcini;
- În termen de 60 de zile de la semnarea contractului de concesiune, concesionarul are obligația de a înscrie concesiunea în documentele de publicitate imobiliară pe cheltuiala sa;
- Să achiziționeze caietul de sarcini la valoarea de 100 lei- se achită în cont RO92TREZ02121390207XXXXX deschis la Trezoreria municipiului Arad/casieria instituției
- Să depună la casieria organizatorului garanția de participare în valoare de **1000 euro**- se achită în cont RO56TREZ0215006XXX018894 deschis la Trezoreria municipiului Arad/casieria instituției
- **În termen de 90 de zile de la semnarea contractului, concesionarul are obligația să depună cu titlu de garanție, 20% din valoarea redevenței datorate pentru primul an de exploatare.**
- **Să nu execute lucrări care necesită autorizație de construire, în lipsa acesteia**
- **Să respecte prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor, Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul**
- **Să fie funcțional scopul pentru care s-a solicitat terenul în maxim 2 ani de zile de la încheierea contractului**

- Nerespectarea obligației de la alineatul de mai sus, va duce la încetarea contractului și la preluarea terenului de către Orașul Nădlac în starea inițială cum a fost predat.

6. Raspunderea părților

În cazul nerespectării de către una dintre părți a prevederilor contractului de concesiune partea în culpă datorează celeilalte părți despăgubiri corespunzătoare prevederilor acestuia sau corespunzător legislației specifice în domeniu, despăgubirile sunt cumulative și nu exclusive.

Situațiile de forță majoră exonerează de raspundere partea care le invocă și dovedește în condițiile legii apariția cazurilor de forță majoră, trebuie comunicata în termen de 5 zile de la apariție, comunicarea urmând a fi însoțită de documentele care atestă cazul de forță majoră, în lipsa acestor documente constatatoare, partea care a invocat cazul de forță majoră nu va fi exonerată de răspundere, în cazurile de forță majoră invocate și dovedite ca atare, părțile vor conveni la declararea obligațiilor pe perioada afectată de forță majoră.

7. Soluționarea litigiilor

Litigiile de orice fel care apar pe parcursul derulării contractului de concesiune și care nu se pot soluționa pe cale amiabila vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente.

8. Dispoziții finale

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

Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și obținerea acordurilor de la deținătorii acestora privesc pe concesionar.

Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune.

Prin încheierea contractului de concesiune, toate condițiile impuse prin prezentul caiet de sarcini se consideră însușite și acceptate, atât de către concedent, cât și de către concesionar.

Prezentul caiet de sarcini, împreună cu procesul-verbal de predare-primire a imobilului se vor constitui anexe la contractul de concesiune și vor face parte integrantă din acesta.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IOAN-DUȘAN PORUBSKI

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
ALEXANDRU GROS

