

HOTĂRÂRE

privind concesionarea, prin licitație publică deschisă, a suprafeței de 739 mp teren, dezmembrat din nr. cadastral 156697, înscris CF 156697 - Oradea, situat în mun. Oradea, str. Zorelelor FN, în vederea realizării obiectivului clădire cu destinația de comerț, servicii, spații de locuit

Analizând Raportul de specialitate, înregistrat sub nr. 17384 din data de 05.09.2013, prin care Administrația Imobiliară Oradea propune Consiliului Local al Municipiului Oradea aprobarea concesionării, prin licitație publică deschisă, a suprafeței de 739 mp teren, dezmembrat din nr. cadastral 156697, înscris în CF 156697 – Oradea, în vederea realizării unei investiții,

Terenul propus pentru concesionare, prin licitație publică este potrivit CF nr. 156697 - Oradea, parcela cu nr. cadastral 156697, din care s-a dezmembrat suprafața de 739 mp ce aparține domeniului privat al Municipiului Oradea,

Obiectivul pentru care se concesionează terenul este: clădire cu destinația de comerț, servicii, spații de locuit,

Condițiile și termenele de realizare a obiectivului sunt detaliate în Caietul de Sarcini,

Concesionarul are obligația de a respecta întocmai, pentru terenul concesionat, prevederile documentației de urbanism aprobate,

Văzând proiectul de hotărâre și avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,

În temeiul art. 36 alin (2) lit. c), alin. (5) lit. b), art. 45 alin (3) și art.123 alin.(2), din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală, republicată,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art.1. Se aprobă concesionarea, prin licitație publică deschisă, a suprafeței de 739 mp teren - dezmembrat din nr. cadastral 156697, înscris în CF 156697 – Oradea, în vederea realizării obiectivului **–clădire cu destinația de comerț, servicii, spații de locuit.**

Art.2. Se aprobă **Studiul de oportunitate** și **Caietul de sarcini** pentru organizarea licitației publice deschise pentru concesionarea terenului identificat la art. 1, conform anexelor care fac parte integrantă din prezenta Hotărâre.

Art. 3. Se aprobă prețul de pornire a licitației - în valoare de **11,00 lei/ mp/ an.**

Art.4. Redevența stabilită, în urma adjudecării licitației, va fi indexată de drept anual cu indicele de inflație prognozat, aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Oradea, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor, conform indicelui real comunicat de Institutul Național de Statistică.

Art.5. Se aprobă durata concesionării, pe o perioadă de **25 ani**, începând cu data de 1 (întâi) a lunii următoare adjudecării licitației.

Art.6. Termenul de obținere a Autorizației de construire și începere a lucrărilor de construcție este de cel mult 3 (trei) luni, de la data semnării Contractului de concesionare, sub sancțiunea rezilierii unilaterale a contractului.

Art.7. Termenul pentru începerea lucrărilor de construcție este de cel mult 30 (treizeci) de zile calendaristice, de la data obținerii Autorizației de construire.

Art.8. Concesionarul are obligația de a respecta întocmai, pentru terenul concesionat, prevederile documentației de urbanism aprobate.

Art.9. Contractul de concesiune va cuprinde în mod obligatoriu clauzele prevăzute în Caietul de sarcini privind drepturile și obligațiile părților contractante.

Art.10. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Administrația Imobiliară Oradea și Primăria Municipiului Oradea – Biroul Achiziții Publice, Licitații.

Art. 11. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- o Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- o Primarul Municipiului Oradea;
- o Serviciul Licității;
- o Direcția Economică
- o Serviciul Evidență Patrimoniu, Delegări de gestiune;
- o Administrația Imobiliară Oradea (AIO);
- o Serviciul Terenuri;
- o Serviciul Financiar - Contabil;
- o Se publică în Monitorul Oficial al Județului Bihor și pe site-ul www.oradea.ro

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Lascu Tudor Sebastian

Oradea, 9 septembrie 2013
Nr. 653

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
Ionel Vila

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”.



STUDIU
de
OPORTUNITATE

privind concesionarea, prin licitație publică deschisă, a suprafeței de 739 mp teren,
dezmembrat din
nr. cadastral 156697, înscris în CF 156697 - Oradea, situat în mun. Oradea, str. Zorelelor FN,
în vederea realizării
obiectivului – clădire cu destinația de comerț, servicii, spații de locuit

Cap.I. OBIECTUL CONCESIUNII

- 1.1.** Terenul care urmează a fi concesionat este situat în intravilanul municipiului Oradea, **str. Zorelelor, în vecinătatea viitorului parc de lângă Complexul comercial Lotus.**
- 1.2.** Terenul care face obiectul concesionării, în suprafață **de 739 mp**, provine din dezmembrarea nr. **cadastral 156697, înscris în CF 156697 - Oradea.**
- 1.3.** Pe terenul concesionat, concesionarul va realiza **obiectivul – clădire cu destinația de comerț, servicii, spații de locuit**, pe care concesionarul îl va exploata pe riscul și răspunderea sa, în schimbul redevenței prevăzută la cap. IV.
- 1.4.** Realizarea **obiectivului** se va face, în conformitate cu prevederile documentației de urbanism, pe cheltuiala concesionarului.

Cap. II. MOTIVAȚIA CONCESIONĂRII

- 2.1.** Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social și de mediu care impun concesionarea unor bunuri, sunt următoarele:
 - prevederile art. 13 alin. (1) din Legea nr. 50/ 1991 care precizează că, terenurile proprietate privată a unității administrativ teritoriale pot face obiectul unei concesiuni;
 - prevederile art. 36 alin (2) din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală, referitoare la administrarea eficientă a domeniului public și privat al municipiului Oradea pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.
 - prevederile documentației de urbanism (C.U., Aviz C.M.U.A.T., P.U.D.)

Cap. III. PROCEDURA ATRIBUIRII CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

- 3.1.** Procedura utilizată pentru atribuirea concesiunii este licitația publică deschisă.
- 3.2.** Pentru concesionarea terenului se vor parcurge etapele prevazute de O.G. nr. 54/ 2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică și Normele metodologice de aplicare.

Cap. IV. ELEMENTE DE PREȚ

- 4.1. Prețul de pornire la licitație al concesiunii este de **11,00 lei/ mp/ an**, preț valabil până la data de 31.12.2013.
- 4.2. Redevența adjudecată în urma licitației va fi indexată de drept anual cu indicii de inflație prognozat, aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Oradea, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor, conform indicelui real comunicat de Institutul Național de Statistică.
- 4.3. Redevența se va achita trimestrial, până în data de 15 a ultimei luni din trimestru pentru trimestrul în curs.
- 4.4. Neplata, în termen, a 2 trimestre consecutive, duce la rezilierea unilaterală a Contractului de concesiune și încetarea concesiunii cu pierderea garanției definitive.
- 4.5. Pentru neplata la termen a redevenței se datorează majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru **creanțele fiscale**.
- 4.6. La încheierea Contractului de concesiune, concesionarul are obligația constituirii unei garanții de bună plată la Contract, egală cu 50% din redevența datorată pentru 1 (un) an de zile.
- 4.7. Garanția de participare la licitație depusă de ofertantul câștigător se reține de concedent cu titlu de garanției de bună execuție a Contractului.

Cap. V. DURATA CONCESIUNII

Terenul supus licitației publice se concesionează pe 25 ani, cu posibilitatea de prelungire în condițiile stabilite de concedent.

Cap. VI. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

- 5.1. Investiția se va realiza în conformitate cu proiectul întocmit și aprobat prin Autorizația de construire ce va fi eliberată conform legii, precum și cu prevederile Planului Urbanistic de Detaliu.
- 5.2. Termenul de obținere a Autorizației de construcție și începere a lucrărilor de construcție este de cel mult 3 (trei) luni, de la data obținerii Contractului de concesiune, sub sancțiunea de reziliere unilaterală a Contractului de concesiune și predarea terenului liber de sarcini.
- 5.3. Termenul de finalizare a lucrărilor de construcție este de max. 18 luni de la data obținerii Autorizației de construcție.
- 5.4. Concesionarul va obține toate avizele și acordurile necesare realizării investiției și desfășurării activității.
- 5.5. Taxele comunale și toate celelalte utilități consumate sunt în sarcina concesionarului, neintrând în prețul concesiunii.

Cristian Beltechi

Cristian Popescu

Eugenia Borbei

**Steliana
Marinescu**

Director General

**Director General
Adj.**

**Director
Direcția Juridică**

**Șef Serviciu
Terenuri**



CAIET DE SARCINI

privind concesionarea, prin licitație publică deschisă, a suprafeței de **739 mp** teren, dezmembrat din **nr. cadastral 156697, înscris CF 156697 - Oradea**, situat în mun. Oradea, str. Zorelelor FN, în vederea realizării obiectivului – ***clădire cu destinația de comerț, servicii, spații de locuit***

Cap. I. OBIECTUL CONCESIUNII

- 1.1.** Terenul care urmează a fi concesionat este situat în intravilanul municipiului Oradea, **str. Zorelelor, în vecinătatea viitorului parc de lângă Complexul comercial Lotus.**
- 1.2.** Terenul care face obiectul concesionării, în suprafață **de 739 mp**, provine din dezmembrarea nr. **cadastral 156697, înscris în CF 156697 – Oradea.**
- 1.3.** Pe terenul concesionat, concesionarul va realiza **obiectivul – clădire cu destinația de comerț, servicii, spații de locuit**, pe care concesionarul îl va exploata pe riscul și răspunderea sa, în schimbul redevenței prevăzută la cap. III.
- 1.4.** Realizarea **obiectivului** se va face în conformitate cu prevederile documentației de urbanism, pe cheltuiala concesionarului.
- 1.5.** În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:
 - bunurile de retur: - terenul concesionat, ce revine de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini cedentului la încetarea contractului de concesiune;
 - bunuri proprii: - nu sunt prevăzute.

Cap.II. DURATA CONCESIONĂRII

- 2.1.** Terenul, identificat la Cap. I, se concesionează pe o durată de **25 ani**, începând cu data de 01 (întâi) a lunii următoare adjudecării terenului.
- 2.2.** Durata concesiunii poate fi prelungită, cu o perioadă cel mult egală cu ½ (jumătate) din perioada inițială, în condițiile stabilite de cedent.

Cap. III. ELEMENTE DE PRET

- 3.1.** Prețul de pornire la licitația pentru concesionarea terenului este de **11,00 lei/ mp/ an.**
- 3.2.** Redevența adjudecată în urma licitației va fi indexată de drept anual cu indicele de inflație prognozat, aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Oradea, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor, conform indicelui real comunicat de Institutul Național de Statistică.

- 3.3. Redevența se va datora începând cu data obținerii Autorizației de luare în folosință a construcției, dar nu mai mult de 18 luni de la data obținerii Autorizației de construire.
- 3.4. Redevența se va achita trimestrial, până în data de 15 a ultimei luni din trimestru, pentru trimestrul în curs.
- 3.5. Neplata, în termen a 2 (două) trimestre consecutive, duce la rezilierea unilaterală a Contractului de concesiune și încetarea concesiunii cu pierderea garanției de bună plată.
- 3.6. Pentru neplata, la termen, a redevenței se datorează majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru **creanțele fiscale**.
- 3.7. La încheierea Contractului de concesiune, concesionarul are obligația constituirii unei garanții de **bună plată la Contract, egală cu 50% din redevența datorată pentru 1 (un) an de zile**. Din această sumă concedentul poate preleva penalitățile și sumele datorate de concesionar.
- 3.8. Garanția de participare la licitație se va transfera în contul de garanții de bună execuție care se va restitui după luarea în folosință a investiției.

Cap. IV. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

- 4.1. Investiția se va realiza în conformitate cu Proiectul întocmit și aprobat prin Autorizația de construire ce va fi eliberată conform legii, precum și cu respectarea condițiilor impuse prin Planului Urbanistic Zonal aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local.
- 4.2. Valoarea minimă a investiției va fi de minim **1.250.000 euro cu TVA inclus;**
- 4.3. Termenul de obținere a Autorizației de construcție este de cel mult 3 (trei) luni de la data semnării Contractului de concesiune, sub sancțiunea rezilierii unilaterale a Contractului de concesiune și predarea terenului liber de sarcini.
- 4.4. Lucrările de construcție vor începe în cel mult 30 (treizeci) de zile calendaristice, de la data obținerii Autorizației de construire;
- 4.5. Construcția trebuie finalizată în maxim 18 (optsprezece) luni de la obținerea Autorizației de construire;
- 4.6. Nefinalizarea investiției în termenul stabilit dă dreptul concedentului la rezilierea unilaterală a Contractului de concesiune.
- 4.7. Concesionarul va obține toate avizele și acordurile necesare realizării construcției și desfășurării activității, pe propria cheltuială.

Cap.V. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile concesionarului

- 5.1. Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe risc și pe răspundere sa, terenul care face obiectul Contractului de concesiune;
- 5.2. Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin Contractul de concesiune.

Drepturile concedentului

- 5.3. Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.
- 5.4. Concedentul are dreptul să modifice, în mod unilateral, partea reglementară a Contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local;
- 5.5. Concedentul are dreptul să modifice, în mod unilateral, redevența - în situația în care prin Hotărâre a Consiliului Local se stabilește un alt quantum al redevenței pentru terenuri concesionate;
- 5.6. Concedentul are dreptul să rezilieze, unilateral, Contractul de concesiune pentru nerespectarea clauzelor referitoare la obligațiile concesionarului.

Cap. VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile concesionarului

- 6.1. Concesionarul are obligația să semneze Contractul de concesiune, în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data adjudecării terenului;
- 6.2. Concesionarul are obligația întocmirii și obținerii, pe propria cheltuială, toate avizele și acordurile solicitate prin documentația de urbanism, prevăzute de lege.
- 6.3. Concesionarul are obligația să obțină Autorizația de construire, în termen de cel mult **3 (trei) luni**, de la data semnării Contractului de concesiune, respectiv să înceapă construcția, în cel mult 30 (treizeci) de zile calendaristice de la obținerea Autorizației de construire;
- 6.4. Concesionarul are obligația să folosească terenul doar pentru destinația: ***clădire cu destinația de comerț, servicii, spații de locuit;***
- 6.5. Concesionarul își asumă riscul pentru existența unor eventuale rețele de utilități care ar subtraversa sau afecta terenul, precum și obligația realizării pe cheltuială proprie a eventualelor devieri;
- 6.6. Concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficace, în regim de continuitate și de permanență a bunului care face obiectul concesiunii;
- 6.7. Concesionarul nu poate subconcesiona terenul ce face obiectul concesiunii;
- 6.8. Concesionarul este obligat să plătească redevența stabilită prin Contract, la termenele stabilite;
- 6.9. Concesionarul se obligă, sub sancțiunea pierderii garanției de bună execuție, la finalizarea investiției - în termenul prevăzut prin prezentul Caiet de sarcini;
- 6.10. La încetarea Contractului de concesiune, prin atingerea termenului, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini;
- 6.11. Garanția de participare la licitație, pentru oferta câștigătoare, se menține ca și garanție de bună execuție și va fi restituită după finalizarea și luarea în folosință a investiției.

- 6.12.** La încetarea Contractului de concesiune, din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, terenul va fi predat administratorului liber de sarcini;
- 6.13.** În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității va Notifica de îndată acest fapt concedentului.
- 6.14.** Concesionarul este obligat să plătească, pe toată durata concesiunii, impozitele și taxele datorate bugetului local.
- 6.15.** În termen de 30 zile, de la încheierea Contractului de concesiune, concesionarul are obligația de a înscrie concesiunea, pe cheltuiala sa, în documentele de publicitate imobiliară (Carte funciară).
- 6.16.** În cazul în care câștigătorul licitației este o altă persoană decât cea care a inițiat și a întocmit documentația tehnică și de urbanism pentru teren, aceasta are obligația să îi achite inițiatorului licitației, contravaloarea documentației, înainte de semnarea Contractului de concesiune, în baza documentelor justificative.

Obligațiile concedentului

- 6.17.** Concedentul are obligația să pună la dispoziția concesionarului terenul identificat la Cap..I.;
- 6.18.** Concedentul are obligația să întocmească și să semneze contractul de concesiune în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data comunicării deciziei de adjudecare;
- 6.19.** Concedentul are obligația să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din Contractul de concesiune;
- 6.20.** Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingerea drepturilor concesionarului.

Cap. VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

- 7.1.** Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:
- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
 - 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 concedentului;
 - c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
 - d) neplata, timp de 2 (două) trimestre consecutive a redevenței, dă dreptul concedentului la rezilierea unilaterală a Contractului de concesiune, cu pierderea garanției definitive;
 - 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) neplata garanției stabilită prin Contractul de concesiune, în termen de 90 de zile de la data încheierii Contractului de concesiune, dă dreptul concedentului la rezilierea unilaterală a Contractului de concesiune;
 - g) în cazul neobținerii Autorizației de construcție, în termen de **3 (trei) luni** sau în situația în care investiția nu este demarată sau finalizată în

termenul stabilit, concedentul poate proceda la rezilierea unilaterală a Contractului de concesiune.

În această situație se consideră bunuri de retur: terenul liber de sarcini.

h) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărarea concesiunii, care se poate face numai prin Act administrativ al organului care a aprobat concesiunea, la propunerea concedentului;

În acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune.

7.2. 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: terenul liber de sarcini;
- b) bunuri proprii: nu se prevăd.

Cap. VIII. RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU

8.1. Concesionarul își asumă în totalitate responsabilitățile de mediu pe toată durata concesiunii.

Cap. IX. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

9.1. Litigiile de orice fel care decurg din executarea Contractului de concesiune se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

Cap. X. DISPOZITII FINALE

10.1. În caz de renunțare, după adjudecarea concesiunii, concesionarul pierde garanția de participare la licitație.

10.2. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin Contractul de concesiune.

10.3. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor cad în sarcina concesionarului.

10.4. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente, obținerea acordului de la deținătorii acestora îl privesc pe concesionar.

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

10.6. Ofertanții la licitație vor achita taxa de participare la licitație în sumă de **2.000 lei.**

10.7. Ofertanții la licitație vor prezenta, la dosarul depus pentru licitație, garanția de participare la licitație.

Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local și față de

Administrația Imobiliară Oradea, achitarea documentației de licitație și a garanției de participare.

Nu vor participa la licitație persoanele juridice sau persoanele fizice care:

- a) au debite față de bugetul local, Administrația Imobiliară Oradea sau DGFP;
- b) sunt în litigii cu Consiliul Local al municipiului Oradea;

10.8. Dacă, din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, Decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.

În acest caz, ofertanților li se va înapoia în termen de 10 (zece) zile garanția de participare la licitație și contravaloarea documentației de licitație pe baza unei cereri scrise, înregistrare la Administrația Imobiliară Oradea.

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

10.9. Eventualele contestații cu privire la desfășurarea licitației publice se vor depune la registratura Primăriei Municipiului Oradea, în termen de 48 de ore de la data desfășurării licitației, iar Comisia de soluționare a contestațiilor va analiza și instrumenta contestațiile înregistrate, în termen de 5 zile de la data înregistrării acestora.

Cristian Beltechi

Cristian Popescu

Eugenia Borbei

Steliana Marinescu

Director General

**Director General
Adj.**

**Director
Direcția Juridică**

Șef Serviciu Terenuri