

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa sediul, datele de contact.
COMUNA SADU
Cod fiscal: 4241222
Localitatea Sadu, str. Inocențiu Micu Klein, nr.36, județul Sibiu
Telefon: tel: 0269/568119, fax: 0269/568027
email: contact@sadu.ro;

B. INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

1. Organizarea procedurii de concesiune

Forma de concesiune - **LICITAȚIE cu oferte în plic sigilat**

Licitația publică organizată în vederea concesiunii terenului în suprafața de 41.687 mp, identificat prin extrasul de carte funciară nr. 108559, nr. cad. 108559, neingradit, aflat în domeniu privat al unității administrativ-teritoriale Sadu, cu categoria de folosință "curți/ construcții", este situat în Trupul intravilan 7 Valea Plaiului, situat pe Valea Sadului – zona Valea Plaiului, cu acces pe D.J. 105 G – km 25,600, în proximitatea Complexului turistic Pastravaria Tatu, se va desfășura în data de _____ la sediul Primăriei comunei Sadu, comuna Sadu, str. Inocențiu Micu Klein, nr. 36, județul Sibiu conform anunțului publicitar.

Licitația de atribuire a contractului de concesiune se organizează în conformitate cu art. 302-331 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și a HCL al comunei Sadu nr. __/2024;

2. Desfășurarea procedurii de concesiune

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

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul Comunei Sadu, menționat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la sediul acesteia, în ordinea primirii lor în registrul OFERTE, precizându-se data și ora.

(4) **Pe plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

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

I. copie după actele de identitate ale persoanei fizice / împuternicitului / administratorului

II. copie certificat de înregistrare Oficiul Registrul Comerțului (în cazul persoanelor juridice)

III. certificat constatator emis de Oficiul Registrul Comerțului (în cazul persoanelor juridice) valabil la data deschiderii ofertelor, privind date ale administratorului, sancțiuni, capital, etc. (altul decât cel de la data înființării)

IV. dovada achitării la zi a taxelor și impozitelor :

1. Certificat fiscal eliberat de Compartimentul Impozite și Taxe Locale al unității administrativ - teritoriale de pe raza căreia ofertantul are domiciliul/sediul social, care să ateste că ofertantul nu se

înregistrează cu debite la bugetul local. (ofertele care vor prezenta restanțe la plata taxelor și impozitelor vor fi considerate neconforme și vor fi respinse).

2. Certificat de atestare fiscală eliberat de organul de administrare fiscală județeană al unității administrativ teritoriale de pe raza căreia societatea are sediul social privind plata obligațiilor la bugetul general consolidat. (în cazul persoanelor juridice). (ofertele care vor prezenta restanțe la plata taxelor și impozitelor vor fi considerate neconforme și vor fi respinse).

V. împuternicire în cazul în care ofertantul participă la licitație prin reprezentant

VI. modelul de contract însoțit de ofertant prin semnătură pe fiecare filă, iar pe ultima filă se va menționa: „Am citit și sunt de acord fără rezerve cu termenii și condițiile contractuale și consimt că în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare să semnăm contractul în conformitate cu prevederile din Documentația de atribuire”.

VII. alte documente stabilite prin caietul de sarcini

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

Lipsa oricărui document menționat mai sus, lipsa garanției de participare, depunerea garanției de participare într-o formă și / sau cuantum greșit sau depunerea unui document solicitat inițial în altă zi / ora decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor atrage descalificarea ofertantului.

Nu pot fi admise la licitație persoanele care beneficiază, în condițiile legii de eşalonarea acestora ori de alte facilități în vederea plății acestora.

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

(6) Oferta (care conține plicul exterior și plicul interior) va fi depusă într-un exemplar. Exemplarul ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

Oferta are caracter obligatoriu, pe o durată de cel puțin 90 de zile de la depunerea ei la sediul autorității contractante.

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

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

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

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

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

(15) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal, în care menționează ofertele valabile, 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.

(16) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante, respectiv comuna Sadu.

(17) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(18) 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, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).

(19) Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate privată numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

(20) În deschiderea ședinței Președintele comisiei de licitație anunță:

- a. Componenta comisiei de licitație;
- b. Suprafața de teren și categoria de folosință ce se concesiunează;
- c. Nivelul de pornire al redevenței minime obligatorii și factorii de evaluare a ofertelor depuse;
- d. Denumirea și numărul de ordine al ofertanților – stabilit în funcție de data și ora depunerii documentelor în vederea participării la licitație.
- e. Modul de desfășurare a ședinței de licitație, asigurându-se că fiecare ofertant a înțeles aceasta procedură și răspunde la eventualele întrebări puse de ofertanți.
- f. Președintele comisiei va aduce la cunoștința ofertanților neacceptarea de obiecții, sugestii sau derogări de la procedură din partea ofertanților.

3. Comisia de evaluare

3.1. La nivel local se organizează o comisie de evaluare, componența acesteia fiind aprobată prin dispoziția primarului comunei Sadu, care emite dispoziții în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.

3.2. Comisia de evaluare este compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de cinci, din componența acesteia făcând parte și reprezentanți ai Consiliului Local al comunei Sadu, desemnați prin hotărârea de aprobare a concesiunii, precum și un reprezentant din partea AJFP Sibiu.

3.3. Fiecăruia dintre membrii comisiei i se poate desemna un supleant.

3.4. Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți prin actul administrativ prevăzut la punctul 3.1., din rândul membrilor acesteia.

C. CAIET DE SARCINI

Caietul de sarcini al concesiunii este elaborat de către concedent, în baza studiului de oportunitate întocmit în vederea concesiunii terenului respectiv, și aprobat prin hotărâre de consiliu local.

Conținutul caietului de sarcini cuprinde elementele prevăzute de lege, printre care enumerăm informațiile generale privind obiectul concesiunii, condițiile generale ale concesiunii, condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele și clauzele referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

Caietul de sarcini fiind aprobat prin Hotărârea Consiliului local al comunei Sadu nr. __ din data de __

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

1.1 Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Situația terenului: imobilul teren în suprafața de 41.687 mp, identificat prin extrasul de carte funciară nr. 108559, nr. cad. 108559, neingradit, aflat în domeniu privat al unității administrativ-teritoriale Sadu cu categoria de folosință “curți/construcții” este situat în Trupul intravilan 7 Valea Plaiului, situat pe Valea Sadului – zona Valea Plaiului, cu acces pe D.J. 105 G – km 25,600, în proximitatea Complexului turistic Pastravaria Tatu.

Odata cu introducerea în perimetrul intravilan al comunei în anul 2006 s-a avut în vedere realizarea unui complex agroturistic de agrement montan, care s-a aducea plus valoare zonei și să fie un catalizator de dezvoltare al comunei.

Obiectivele de ordin economic urmărite de proprietar constau în atragerea de noi venituri la bugetul local. Prin concesionarea terenului în suprafață de 41.687 mp, aflat în domeniul privat al comunei Sadu, situat în intravilanul localității Trup 7, prin licitație publică, în vederea amenajării unei **”Unități de cazare cu concept INOVATIV și de alimentație publică”** se realizează atragerea la bugetul local de noi venituri, se creează noi locuri de muncă, se atrage capital privat, în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și creșterea numărului de turiști și vizitatori.

Vizitarea amplasamentului : Ofertanților li se recomandă să viziteze și să examineze amplasamentul și să obțină pentru ei însuși, pe proprie răspundere toate informațiile necesare pentru elaborarea ofertei.

1.2. Destinația bunului ce face obiectul concesiunii

Amenajare **”Unități de cazare cu concept INOVATIV și de alimentație publică”**

1.3. Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficientă a bunului ce face obiectul concesiunii

Concesionarul este obligat să exploateze pe riscul și pe cheltuielile sale, în fiecare an, toată suprafața concesionată pentru care a depus ofertă la licitație.

Cheltuielile privind înființarea de construcții, racordarea la utilitățile și funcționarea spațiilor în vederea desfășurării activității specifice, vor fi suportate în totalitate de către concesionar.

Plata utilităților rămân în sarcina concesionarului. Pe parcursul desfășurării activităților specifice, concesionarul va respecta toate reglementările în vigoare cu privire la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului, incluzând fără a se limita:

- Legea nr. 319/2006 a securității și sănătății în muncă;
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Concesionarul este singur răspunzător de eventualele daune provocate terților și proprietarului ca urmare a desfășurării activității sale, urmând a suporta în integralitate riscul și contravaloarea despăgubirilor aferente.

Încălcarea dispozițiilor legale referitoare la securitatea și sănătatea în muncă și apărarea împotriva incendiilor, pentru activitățile desfășurate de personalul propriu, atrage în sarcina concesionarului întreaga răspundere administrativă, materială, civilă sau penală după caz.

Obiectivul de investiții **”Unități de cazare cu concept INOVATIV și de alimentație publică”**.

Investiția, **”Unități de cazare cu concept INOVATIV și de alimentație publică”** propusă a se realiza în sensul obiectului prezentei concesiuni vizează cu prioritate: dezvoltare durabilă, creșterea oportunităților turistice pe Valea Sadului complementare și care să se integreze în reglementările urbanistice, să aducă plus valoare obiectivelor deja existente, să aibă caracter inovativ și atractiv, să se integreze în toate condițiile de mediu și conservare a ecosistemului.

Investițiile vor fi realizate cu respectarea legislației în materie în vigoare în domeniul construcțiilor și amenajarea teritoriului, în conformitate cu normativele și tehnologia stabilite de standardele de calitate în vigoare.

Investitia prin caracterul ei "INOVATOR" va fi realizata conform reglementărilor urbanistice locale, stabilite de PUG si RLU si de legislatia complementara in vigoare.

De asemenea se impune a fi respectate intocmai normele de conservare a ecosistemului, de protectie a mediului inconjurator si de incadrare peisagistica.

Investitiile propuse se vor realiza in conformitate cu prevederile Codului de proiectare antiseimica P100-2005, pentru gradul 7 seismic.

Concesionarul are obligatia ca in termen de 1 an de la data semnarii contractului să obțină autorizația de construire, iar în termenul prevazut in autorizația de construire are obligația să amenajeze **"Unități de cazare cu concept INOVATIV și de alimentație publică"**, în caz contrar contractul de concesiune încetează de drept, fara somatie sau interventia instantei.

Orice investitie sau amenajare care este necesara scopului pentru care a fost concesionat terenul, se va realiza numai în baza unei Autorizatii de Construire însoțita de toate avizele cerute de lege prin Certificat de urbanism.

Toate costurile cu privire la proiectare, autorizare , racordare si executie vor fi suportate de catre concesionar.

Din punct de vedere al mediului, concesionarul va avea obligația să efectueze lucrări pentru protecția mediului. Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, incepand de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de concesiune, si respectiv pana la refacerea cadrului natural, dupa execuția lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, etc), cat și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediu ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane invecinate.

In cursul lucrărilor de construcții, cât și după finalizarea acestora, concesionarul are obligația să nu afecteze în nici un fel suprafata de teren din afara celei alocate pentru concesiune.

Concesionarul poarta intreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale in domeniul protecției mediului, astfel incat impactul de mediu sa fie la limita minima.

II. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

2.1. Regimul bunurilor

În derularea contractului de concesionare se va utiliza terenul aparținând domeniului privat al comunei Sadu, județul Sibiu. situat în intravilan, pus la dispoziție prin proces-verbal de predare-primire.

La încetarea din orice cauza a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar in derularea contractului, vor fi repartizate dupa cum urmeaza :

- a) **bunurile de retur** ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;
- b) **bunurile proprii** care la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

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 concesiune, 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 obligatorietatea exploatării în regim de continuitate și permanență a terenului concesionat cât și a bunurilor realizate prin grija acestuia.

2.4. Interdicția subconcesionării bunului concesionat

Conform art. 305 alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, subconcesionarea este interzisă.

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

Concesionarul are dreptul de a închiria bunurile proprietate privată concesionate, cu respectarea prevederilor legale.

2.6. Durata concesiunii

Durata estimată a concesiunii este de 49 de ani, începând de la data semnării contractului de concesiune, în așa fel încât investițiile realizate de concesionar să poată fi amortizate.

2.7. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

Valoarea imobilului rezultat în urma evaluării (suma **de 391.857,80 euro/25 ani sau echivalent 1.949.923,60 lei/25 ani**) trebuie recuperată conform prevederilor din art. 17 din legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în maxim 25 de ani.

Prețul de pornire a licitației, conform raportului de nr. 42/U/2023, înregistrat la Primăria comunei Sadu cu nr. 12496/25.10.2023, cu revizia nr. 1/16.01.2024, întocmit de Expert Evaluator Proprietăți Imobiliare ing. Șerb Constantin-Ovidiu, aut. Nr. 18417, este de 15.674,31 euro/an sau echivalent 77.997,00 lei/an la cursul BNR de 4,9761 lei.

Plata redevenței se face în două tranșe egale: până la data de 31 martie, respectiv 30 septembrie a anului în curs, termene stabilite de Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, pe o perioadă de 25 de ani, plus o primă tranșă care se va achita la încheierea contractului de concesiune.

2.8. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent

În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator **garanția de participare în cuantum de 10 %** din suma datorată concedentului, cu titlu de redevență minimă (de la care se pornește licitația pentru primul an al concesiunii).

Valoarea garanției de participare este **7.799,70 lei**.

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

- a) se reține în cazul neparticipării la licitație;
- b) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;

c) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu semnează contractul în termen de 20 de zile de la data la care proprietarul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale sau dacă refuză încheierea contractului.

Garanția de participare se va prezenta în original, de către toți ofertanții, la procedura de licitație, atașată la formularul « Scrisoare de înaintare ».

Ofertele care nu sunt însoțite de garanția de participare, în cuantumul și forma solicitate în documentația de atribuire, vor fi respinse în cadrul ședinței de deschidere a ofertelor.

În cazul unei contestații depuse și respinse de către organele abilitate să soluționeze contestația, autoritatea contractantă va reține contestatorului garanția de participare.

Garanția de participare depusă de către ofertantul câștigător va fi reținută de către Comuna Sadu până în momentul încheierii contractului de concesiune.

În termen de 90 zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul va depune cu titlu de garanție, care va fi constituită pe parcursul derulării contractului, o sumă reprezentând o cotă de 95% din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de concesiune pentru prelevarea penalităților de întârziere și sumelor datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune, inclusiv pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale (buna executie a contractului).

Garanția se returnează la cererea scrisă a concesionarului, în termen de 7 zile de la încetarea contractului de concesiune, dacă aceasta nu a fost utilizată de către concedent, pentru prelevarea penalităților de întârziere și sumelor datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

Pentru ofertantul declarat câștigător garanția se restituie la încetarea contractului, dacă proprietarul nu și-a exercitat dreptul legal de a beneficia de aceasta, în condițiile reglementate prin contract.

2.8. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt: protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz, protecția mediului, protecția muncii, condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte

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

Pentru protecția mediului și protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, ci numai condiții impuse de activitatea ce urmează să se desfășoare.

Pe durata contractului de concesiune, concesionarul va avea obligația protejării domeniului privat al comunei Sadu și punerea în valoare a acestuia, precum și protecția și conservarea mediului natural și construit în conformitate cu reglementările legale în vigoare.

Concesionarul este obligat ca pe durata exploatării bunurilor ce fac obiectul concesiunii să respecte condițiile privind protecția muncii.

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 bunurilor oferite în concesiune.

Predarea-primirea suprafeței de teren menționate mai sus se face pe bază de proces verbal.

III. CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

2.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

2.2. Ofertele se redactează în limba română.

2.3. Ofertele se depun la sediul Comunei Sadu, menționat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, într-un exemplar, care se înregistrează la sediul acesteia, în ordinea primirii lor în registrul OFERTE, precizându-se data și ora.

2.4. Ofertele vor respecta condițiile de valabilitate prevăzute la punctul B. **INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE – 2. Desfășurarea procedurii de concesionare punctul D. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR, și II. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII - Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent, din prezenta Documentație de atribuire.**

IV. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE DE BUNURI PROPRIETATE PRIVATĂ

Contractului de concesiune a bunurilor proprietate privată încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- f) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege. În situația prevăzută la lit. b), concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privată și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privată sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a acestor situații.

Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situația prevăzută la lit. b) se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, în situația prevăzută la lit. c) și d), în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situația prevăzută la lit. e), în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

D. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertele vor fi redactate în limba română.

Persoanele fizice sau juridice în calitate de concesionar care au litigii cu autoritatea publică, sau care au debite neonorate, generate de neexecutarea unor obligații contractuale către primăria comunei Sadu, nu au dreptul de a participa la ședințele de licitație și vor completa o declarație pe propria răspundere.

Ofertantul va prezenta un exemplar al ofertei și ale documentelor care o însoțesc în original, introduse în plicuri marcate care va fi înregistrat, în ordinea primirii, precizându-se data și ora.

Pe acest plic se va marca - Oferta pentru licitație "Concesionarea unui teren în suprafață de 41.687 mp, cu categoria de folosință curți construcții proprietatea privată a comunei Sadu - Inscricția " A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA..... ORA....."

Denumirea și adresa autorității concedente.

Denumirea și adresa concesionarului.

Alte inscripții atrag descalificarea ofertanților.

În acest plic sunt introduse cele două plicuri cu documentele de calificare și oferta de preț.

Pe plicul exterior va fi atașată dovada achitării garanției de participare la licitație care este egală cu 10% din suma datorată concedentului, cu titlu de redevență minimă (de la care se pornește licitația pentru primul an al concesionării).

Plicurile interioare sigilate care cuprind formularul de ofertă vor fi introduse în plicul exterior.

1. Condițiile de participare la licitație

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția stabilită, prin caietul de sarcini;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare (persoane juridice).

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile Comunei Sadu, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

2. Documente obligatorii:

Ofertanții vor depune, împreună cu oferta, următoarele documente obligatorii:

- o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- copie după actele de identitate ale persoanei fizice / împuternicitului / administratorului
- copie certificat de înregistrare Oficiul Registrul Comerțului (în cazul persoanelor juridice)
- certificat constatator emis de Oficiul Registrul Comerțului (în cazul persoanelor juridice) valabil la data deschiderii ofertelor, privind date ale administratorului, sancțiuni, capital, etc. (altul decât cel de la data înființării)
- dovada achitării la zi a taxelor și impozitelor Certificat fiscal eliberat de Compartimentul Impozite și Taxe Locale al unității administrativ - teritoriale de pe raza căreia ofertantul are domiciliul/sediul social, care să ateste că ofertantul nu se înregistrează cu debite la bugetul local. (ofertele care vor prezenta restanțe la plata taxelor și impozitelor vor fi considerate neconforme și vor fi respinse).
- Certificat de atestare fiscală eliberat de organul de administrare fiscală județeană al unității administrativ teritoriale de pe raza căreia societatea are sediul social privind plata obligațiilor la bugetul general consolidat. (în cazul persoanelor juridice). (ofertele care vor prezenta restanțe la plata taxelor și impozitelor vor fi considerate neconforme și vor fi respinse).
- împuternicire în cazul în care ofertantul participă la licitație prin reprezentant
- modelul de contract însoțit de ofertant prin semnătură pe fiecare filă, iar pe ultima filă se va menționa: „Am citit și sunt de acord fără rezerve cu termenii și condițiile contractuale și consimt că în cazul în care

oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare să semnăm contractul în conformitate cu prevederile din Documentația de atribuire”.

- alte documente stabilite prin caietul de sarcini.

E. INFORMAȚII DETALIATE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDEREA LOR

Criterii de atribuire a contractului de concesiune

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de criteriile stabilite la art. 318 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, după cum urmează:

Criteriile de atribuire a contractului de concesiune:

- a) **Cel mai mare nivel al redevenței:** pentru acest factor se alocă 40 %, reprezentând 40 puncte din totalul de 100 puncte.

Punctajul pentru factorul de evaluare “cel mai mare nivel al chiriei -maxim 40 de puncte” se acorda astfel:

a) pentru cel mai mare dintre prețurile ofertelor peste prețul de pornire se acorda punctajul maxim alocat factorului de evaluare(40 de puncte)

b) pentru alt preț prevăzut la lit. a) punctajul se acordă astfel: $P(n)=(\text{preț minim/preț } n) \times \text{punctajul maxim alocat}(40 \text{ de puncte})$, unde:

$P(n)=\text{punctajul ofertei}(n)$

$\text{Preț } n=\text{prețul ofertei}(n)$

$\text{Preț minim}=\text{prețul minim al chiriei stabilit}$

- b) **Capacitatea economico - financiară a ofertanților** - pentru acest factor se alocă 30%, reprezentând 30 de puncte din totalul de 100 puncte;

Punctajul pentru factorul de evaluare “capacitatea economico-financiara a ofertanților , maxim 30 de puncte” se acorda astfel:

-pentru cea mai mare medie a cifrei de afaceri din bilanțurile contabile pentru anul anterior licitației se acorda punctajul maxim 30 de puncte

Notă: Pentru acest factor ofertanții vor prezenta un tabel centralizator cu valoarea cifrei de afaceri aferentă anului anterior licitației însoțite de bilanțurile contabile, semnate conform prevederilor legale.

- c) **Protectia mediului înconjurător:** pentru acest factor se alocă 15 %, reprezentând 15 puncte din totalul de 100 puncte.

Autoritatea contractantă va puncta limitarea efectelor adverse asupra mediului înconjurător în momentul exploatării prin măsurile de management de mediu implementate, pe care operatorul economic le va aplica pe parcursul executării contractului.

Punctajul pentru factorul de evaluare “protecția mediului înconjurător”-maxim 15 puncte

Notă: Pentru acest factor ofertanții vor prezenta un Plan cuprinzând măsurile de management de mediu care se vor implementa în vederea limitării efectelor adverse asupra mediului înconjurător pe parcursul executării contractului.

- d) **Conditii specifice impuse de natura bunului închiriat** - pentru acest factor se alocă 15 %, reprezentând 15 puncte din totalul de 100 puncte.

Punctajul pentru factorul de evaluare ”Conditii specifice impuse de natura bunului închiriat”-maxim 15 puncte

Notă: Pentru acest factor ofertanții vor prezenta documente doveditoare cu privire la activități anterioare similare obiectului concesiunii.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute.

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

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

F. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Concesionarul și concedentul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînțelegere sau dispute care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului, astfel litigiile de orice fel se soluționează pe cale amiabilă, după epuizarea căii amiabile sunt de competența instanțelor judecătorești.

G. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.

H. DISPOZIȚII FINALE

În vederea participării la licitație a persoanelor interesate se stabilește o taxă de participare în valoare de 1.000 lei.

Pentru a fi considerat eligibil ofertantul trebuie să depună toate documentele solicitate.

După concesiune, realizarea obiectivului de investiții se va face în baza unui proiect legal avizat și aprobat și în baza Autorizației de construire emisă de organele competente în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 republicată.

Obținerea tuturor avizelor pentru realizarea și funcționarea investițiilor privesc pe cumparator.

Concesionarul are dreptul ca prin împuternicitii săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții și încadrarea în termenul de punere în funcțiune.

Recapitulație:

Prețul de pornire al licitației:	77.997,00 lei/an
Taxa de participare la licitație:	1.000 lei
Garantia de participare la licitație:	7.799,70 lei
Pret documentație de atribuire:	0 lei

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Dan-Virgil DĂNCĂNEȚ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI SADU
Delia-Paraschiva SĂVOIU