

**CAIET DE SARCINI**  
**PRIVIND CONCESIONAREA SUPRAFETEI DE 50 HA**  
**APARTINAND**  
**DOMENIULUI PRIVAT AL**  
**COMUNEI SLATIOARA, INSCIRS IN CF 37200 PENTRU CONSTRUIREA UNUI PARC**  
**FOTOVOLTAIC**

Prezentul caiet de sarcini isi propune sa ofere celor interesati toate informatiile utile cu privire la modalitatile si procedurile de concesionare a terenului in suprafata de **50 ha pentru CONSTRUIREA UNUI PARC FOTOVOLTAIC**

**1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII:**

Obiectul concesiunii îl constituie terenurile în suprafață de 50 ha situata în extravilanul comunei Slatioara , CF 37200 .

Terenul în cauză aparțin domeniului privat al comunei Slatioara în administrarea Consiliului Local Slatioara

**1.1. descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat**

Terenul ce face obiectul prezentului caiet de sarcini au suprafața rezultată din măsurători de 50 ha situat in satul Mogesti .

Categoria de folosință a terenului este intravilan, fiind situat in punctul Mogesti

Bunurile ce fac obiectul concesiunii, respectiv terenul, sunt destinate realizarii unui parc fotovoltaic, care sa contribuie la utilizarea eficienta a imobilelor terenuri, prin dezvoltarea de investitii in producerea de energie regenerabila in conditiile legii, care sa nu afecteze buna exploatare a pajistilor. Suprafata ocupata cu pajisti permanente se va utiliza in sistem dual atat pentru pasunatul animalelor inscrise in registrul agricol al Comunei Slatioara si producerea de furaje, cat si pentru producerea de energie electrica din surse regenerabile.

Investitia se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de catre /si in baza autorizatiei de construire emisa in conditiile legii. Se vor respecta prevederile art.5, alin. (3), lit. b) din OUG nr. 34 / 2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, care prevede ca prin exceptie, scoaterea definitiva sau temporara din circuitul agricol a pajistilor situate in extravilan se poate face cu avizul Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale, pentru: “b) infiintarea de noi capacitati de productie a energiei regenerabile, in conditiile legii, care sa nu afecteze buna exploatare a pajistilor; suprafata ocupata cu pajisti permanente se poate utiliza in sistem dual atat pentru pasunatul animalelor si producerea de furaje, cat si pentru producerea de energie electrica din surse regenerabile. ”

Conform prevederilor art. 32, alin. (1), lit c) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, autorizarea investitiei este conditionata de aprobarea de catre autoritatea publica competenta a unui plan urbanistic zonal.

Documentatia va fi intocmita in conformitate cu metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/16.08.2000; Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000 si Ordinul M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare conform Legii nr. 350/2001 actualizata si semnata de profesioniști calificati in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului, cu drept de semnatura si inscrisi in Registrul Urbanistilor din Romania. Se va asigura informarea si consultarea

publicului interesat, conform Legii nr. 350/2001 actualizata si a Ordinului nr. 2701/2010;

Toate reglementarile de natura urbanistica (functiunea zonei, indicatori urbanistici, retragerea fata de aliniment, distante fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, echiparea cu utilitati, accese etc.), se vor solutiona prin documentatia DTAC Avize PUZ: aviz de oportunitate; avizele detinatorilor si furnizorilor de utilitati din zona (apa, electrice, telefonie, etc., dupa caz); M.I., SRI, M.Ap.N- Statul Major General: OCPI Valcea (plan de situatie vizat de OCPI Valcea, aviz OCPI si proces verbal de receptie a lucrarii); Agentia de Protectia Mediului; A.N. Apele Romane, Administratorul drumurilor de exploatare/strazi din zona; Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale; studiu geotehnic; sanatatea populatiei, etc.

Dupa semnarea contractului de concesiune se poate solicita certificatul de urbanism in vederea construirii si se poate intocmi proiectul de executie a lucrarilor de construire, in vederea obtinerii autorizatiei de construire.

Investitiile minime impuse:

- se vor realiza cu respectarea conditiilor impuse de catre /si in baza autorizatiei de construire emisa in conditiile legii;

- obtinerea avizelor si a documentatiilor tehnice necesare autorizarii executiei investitiei cade in sarcina concesionarului, cheltuielile aferente fiind suportate de acesta. Aceste cheltuieli nu vor fi recuperate de catre concesionar in cazul rezilierii, din orice motiv, a contractului de concesiune.

- amplasarea in teren, cat si accesele, vor fi proiectate astfel incat sa asigure circulatia libera in zona,;

- dotarile se suporta in totalitate de concesionar;

- prin solutiile adoptate se va asigura protectia si conservarea mediului;

- concedentul isi rezerva dreptul de control si verificare a executarii lucrarilor, pe tot parcursul executiei lucrarilor, concesionarul fiind obligat sa furnizeze concedentului, la cererea acestuia toate informatiile si detaliile solicitate;

Termenele de realizare a investitiei:

Durata de executie a lucrarii se stabileste prin autorizatia de construire, putandu-se prelungi la cerere, conform prevederilor legale.

Concesionarul are obligatia de a demara realizarea investitiei in maxim 6 luni de la data semnarii contractului si de a realiza investitia in perioada indicata in cadrul autorizatiei de construire cu respectarea legislatiei in vigoare.

3. Conditii de exploatare a concesiunii si obiectivele de ordin economic, financiar, social si de mediu urmarite de catre concedent privind exploatarea eficienta a bunului ce face obiectul concesiunii. Exploatarea concesiunii se va face potrivit prevederilor prezentei documentatii si ale legislatiei in vigoare.

Concesionarul are dreptul de a folosi și de a exploata bunul care face obiectul concesiunii, conform scopului concesiunii, cu respectarea clauzelor contractului de concesiune care urmează să fie încheiat, precum și a prevederilor legale incidente în realizarea scopului concesiunii.

Concesionarul are obligația de a asigura exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență a bunului care face obiectul concesiunii.

De asemenea, raporturile contractuale dintre concedent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar al concesiunii între drepturile care îi sunt acordate concesionarului și obligațiile care îi sunt impuse.

Terenul se afla situat extravilanul comunei Slatioara judetul Valcea

Sprijinirea dezvoltării activităților sociale din comunitate, posibilitatea asigurării unor locuri de muncă pentru membrii comunității locale.

Având în vedere natura imobilului care face obiectul concesiunii (pășune în extravilan), nu sunt probleme de mediu care să trebuiască să fie rezolvate. În cazul în care pentru realizarea scopului concesiunii urmează să fie stabilite de către alte autorități / instituții publice condiții de îndeplinit referitoare la protecția mediului, obligația îndeplinirii lor cade în sarcina exclusivă a concesionarului.

Problemele de mediu care pot apărea la edificarea construcției vor fi rezolvate de către concesionar conform C.U. și respectiv a A.C..

## **2. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII**

Procedura de concesionare a terenului aparținând domeniului privat al unității administrativ-teritoriale se desfășoară în conformitate cu prevederile art. 302 și art. 303, coroborate cu dispozițiile art. 362 din Codul administrativ al României, cu respectarea principiilor transparenței, tratamentului egal și atribuirii prin licitație publică

### **1. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii:**

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 (terenul concesionat și investiția realizată) art. 324 lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Suprafața totală 50 ha cuprinsă în CF nr.37200 Slatioara

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 (mobilier, aparatură, alte bunuri mobile, utilizate pe durata concesiunii).art. 324 lit.b) din O.U.G. nr.57/2019 Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

### **2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare:**

Concesionarul este obligat să respecte prevederile O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări de Legea nr.265/2006.

Concesionarul va obține toate autorizațiile și avizele necesare pentru realizarea investiției pe imobilul concesionat.

Concesionarul este obligat, pe toată durata contractului de concesiune, să nu utilizeze spațiul pentru depozitarea deșeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din construcții, din toaletarea pomilor sau curățarea și întreținerea spațiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice, care fac obiectul unor tratamente speciale autorizate de direcțiile sanitar-veterinare sau de autoritățile de mediu, precum și a deșeurilor de orice natură. Nerespectarea acestei clauze duce la încălcarea obiectului contractului și ca urmare contractul va înceta, fără nici o altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în baza unei notificări transmise de către concedent, în acest sens. Încetarea contractului va produce efecte de la data stabilită în notificare, urmând ca pe cheltuielile concesionarului să se aducă terenul la starea inițială, în termen de cel mult 10 zile de la data notificării.

3. Obligatorietatea asigurării exploatarei în regim de continuitate și permanentă:

Pe durata contractului de concesiune, concesionarul are obligativitatea exploatării în regim de continuitate și permanentă a imobilului concesionat, pentru înființarea de noi capacități de producere a energiei regenerabile, în condițiile legii, care să nu afecteze buna exploatare a pajistilor. Suprafața ocupată cu pajisti permanente se va utiliza în sistem dual atât pentru pasunatul animalelor și producerea de furaje, cât și pentru producerea de energie electrică din surse regenerabile. Panourile fotovoltaice vor fi amplasate la o distanță de sol de 1,20 metri.

4. Interdicția subconcesionării bunului concesionat în tot sau în parte, unei alte persoane:

Concesionarul are obligația să nu subconcesioneze, în tot sau în parte, unei alte persoane obiectul concesiunii.

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

Concesionarul are obligația să nu închirieze, în tot sau în parte, unei alte persoane obiectul concesiunii.

6. Durata concesiunii:

Durata concesiunii va fi de 49 ani începând cu data semnării contractului de concesiune cu posibilitatea de reducere, respectiv până la data expirării perioadei de funcționare a obiectivului.

Contractul de concesiune se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau cetățenia concesionarului.

7. Redevența minimă și modul de calcul a acesteia:

Redevența minimă trebuie să asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare a terenului, în condiții de piață, conform dispozițiilor art. 17 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Conform raportului de evaluare întocmit de către SC COVRESCU SRL, membru ANEVAR, a prevederilor art. 17 din Legea nr. 50/1991, valoarea minimă a redevenței stabilite pentru bunurile care fac obiectul prezentei documentații sunt următoarele:

Redevența convenită concedentului, Consiliul local Slatioara este exprimată în sumă fixă de minim , **dupa cum urmeaza :**

- **CF 37200 =500.000 MP= 120.000 EURO/AN PTR 25 ANI**

dar nu mai puțin de cea prevăzută pentru recuperarea valorii terenului.

Plățile se vor face în lei, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României, anunțat pentru data facturii.

Întârzierile la plata redevenței trimestriale, conduc la calcularea de penalități, aplicate la suma restantă, de 0,01% / zi, urmând ca, dacă întârzierile depășesc 180 de zile să se procedeze la retragerea concesiunii.

**Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent;**

**Concedentul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație în sumă de 5% din valoarea concesiunii pe un an, plătită în lei la cursul BNR din ziua plății.**

Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanție, contravaloarea în lei a cotei de 5 % , reprezentând o cotă parte din suma obligatiei de plată către concedent datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune .

**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 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 în obiectivul de investiții care se va realiza prin grija concesionarului

**Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;**

-Ofertele se redactează în limba română;

-Ofertele se depun la sediul concedentului în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul „Oferte” al concedentului, precizându-se data și ora depunerii.

-**Pe plicul exterior** se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta și va conține:

1. Fisa cu informatii privind ofertantul —Anexa nr. 2
2. Declaratie de participare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari – Anexa nr.3
3. Certificat fiscal privind plata impozitelor si taxelor locale eliberat de Autoritatea Locala, in original valabil la data deschiderii ofertelor.
4. Certificat fiscal UAT Comuna Slatioara
5. Certificat de atestare fiscala eliberat de catre Administratia Finantelor Publice pentru obligatiile de plata la bugetul de stat cu plata la zi, in original valabil la data deschiderii ofertelor.
5. Certificat de cazier fiscal al ofertantului – eliberat de ANAF, care sa ateste ca persoana nu are inscrise infractiuni de evaziune fiscala, valabil la data deschiderii ofertelor.
6. Certificatul de inregistrare emis de catre Oficiul Registrul Comertului de pe langa Tribunalul de pe raza caruia isi are sediul social (copie).
7. Ultimul bilant contabil depus la ANAF.
- 8. certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comertului din care sa rezulte capitalul social si codurile CAEN pentru activitatea principala si cele secundare.
8. Imputernicire scrisa autentificata la notarul public, prin care reprezentantul legal al ofertantului delegea reprezentarea la prezenta procedura unei persoane, autorizand-o sa semneze actele incheiate cu aceasta ocazie (daca este cazul);
9. Dovada achizitionarii documentatiei de atribuire
11. Dovada achitarii garantiei de participare.
12. Informatii privind bonitatea ofertantului (persoana juridica, extras de cont curent personal din care sa reiasa capacitatea financiara de a concesiona) —Anexa nr. 4
13. Declaratie pe proprie raspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului —Anexa nr.6
14. Descriere pe scurt a obiectivului de investitii ce va fi realizat de catre concesionar(plan de afaceri) – Anexa nr. 7
15. Declaratie privind evitarea conflictului de interese.-Anexa nr.9
16. Copie CI a administratorului societatii / reprezentantului legal al ofertantului.
17. Declaratie din care rezulta ca persoana juridica participante la procedura de licitatie publica nu se regaseste in situatie de a fi fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile statului sau ale unitatii administrativ teritoriale in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie,-Anexa nr.10.

18. Formular de consimțământ privind prelucrarea datelor cu caracter personal.-

Anexa 11.

19. Formular declarație privind respectarea obligațiilor aplicabile în domeniul mediului, social și al relațiilor de muncă stabilite prin legislația UE - Anexa 12;

**Pe plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, și va conține următoarele documente:

- formular de oferta
- program de construire care specifică data începerii, etapizarea și finalizarea construcțiilor;
- declarație privind respectarea condițiilor prezentate în caietul de sarcini și documentația de atribuire,
- Metoda obținerii finanțării
- Declarație privind cifra de afaceri pe anul 2025
- Declarație privind numărul mediu de salariați pe anul 2025
- Valoarea activelor din bilanț la 31.12.2025

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

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

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

Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită în anunțul concesiunii sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Conținutul ofertelor este confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

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

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

#### **Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune.**

Contractul de concesiune 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;

- 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 clauze de încetare a contractului de concesiune , fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege.

## **5 INFORMATII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CASTIGATOARE , PRECUM SI PONDEREA LOR**

Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecărei oferte valabile, tinand seama de criteriile de atribuire si anume :

Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecărei oferte valabile, tinand seama de criteriile de atribuire si anume :

- Cel mai mare nivel al ofertei (40 puncte)
- Capacitatea economico-financiara a ofertantilor (30 puncte)
- Protectia mediului inconjurator(20 puncte)
- Condițiile specifice impuse de natura bunului concesionat (10 puncte)

### Ponderea fiecarui criteriu:

#### **A. CEL MAI MARE NIVEL AL OFERTEI**

- Cel mai mare nivel al ofertei-40 puncte
- Al doilea nivel al redevenței-35 puncte
- Al treilea nivel al redevenței 30 puncte

Începând cu al patrulea participant punctajul scade din două în două puncte.

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 .

#### **B. CAPACITATEA ECONOMICO-FINANCIARA A OFERTANTILOR-30 PUNCTE ASTFEL :**

♦ **Profitul net pe baza datelor cuprinse în formularul privind bonitatea ofertantului si a documentelor financiar-contabile depuse de către ofertant :**

- Cea mai mare valoare a profitului net pe ultimul an va obține 30 puncte ;

- Valoarea profitului net pe ultimul an clasata din punct de vedere valoric pe locul al doilea va obtine punctajul conform formulei :valoarea profitului clasat pe locul 2 impartit la valoarea profitului clasat pe locul 1 inmultit cu 30.

Formula se va aplica in mod corespunzator pentru calcularea punctajului pentru fiecare din ofertele depuse in termen.

### **C. PROTECTIA MEDIULUI INCONJURATOR -20 puncte astfel :**

Punctajul se va calcula pe baza urmatoarelor documente:

- Prezentarea declaratiei pe propria raspundere privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului-Anexa nr. 6-**10 puncte**
- Descrierea modului de utilizare a terenului in sistem dual conform prevederilor OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu respectarea prevederilor Hotararii 1700/2024 -**5 puncte** .
- Descrierea actiunilor si masurilor propuse privind protectia mediului -**5 puncte**

### **D.CONDITII SPECIFICE IMPUSE DE NATURA BUNULUI CONCESIONAT-10 PUNCTE**

**ASTFEL :**

#### **PALNUL DE AFACERI**

- Cea mai mare valoare a lucrarilor de investitii -5 puncte
- A doua valoare a lucrarilor de investitii va obtine punctaj conform formulei:valoare lucrari de investitii clasata pe locul 2 impartit la valoare lucrari de investitii clasata pe locul 1 inmultit cu 5.
- Formula se va aplica in mod corespunzator pentru calcularea punctajului pentru fiecare din ofertele depuse in termen.

#### **♦ CREAREA DE NOI LOCURI DE MUNCA -5 puncte**

- Intre 1-10 locuri de munca -2 puncte
- Peste 10 locuri de munca-3 puncte

**TOTAL 100 PUNCTE**

**SLĂTIOARA:31.03.2026**

**Presedinte de sedinta  
Torețoiu Constantin**

**Contrasemneaza pentru legalitate  
Secretar general al comunei Slatioara  
Măgureanu Simona Eleonora**